

BESTUURSVERSLAG

Inhoudsopgave

1	Algemeen	5
2	Volkshuisvestingsverslag	7
2.1	Verduurzaming en betaalbaarheid	7
2.2	Beschikbaarheid	15
2.3	Leefbaarheid	18
2.4	Organisatie in verbinding	23
3	Risicobeheersing	35
4	Kwaliteit van onze organisatie	43
5	Verslag Raad van Commissarissen	49
5.1	Over besturen en toezicht houden	49
5.2	Toetsingskader en toezichtkader	49
5.3	Samenstelling RvC	50
5.4	Werkzaamheden in 2024	52
5.5	Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2024	52
5.6	Verslag vanuit de toezichthoudende rol	53
5.7	Verslag vanuit de klankbord- en adviesrol	54
5.8	Verslag vanuit de werkgeversrol inclusief WNT	54
5.9	Verslag vanuit de netwerkkrol	55
5.10	Functioneren Raad van Commissarissen	55
5.11	Honorering Raad van Commissarissen conform WNT	55
6	SHBW	58
7	Verslag Ondernemingsraad	60
8	Financiën	62
8.1	Ontwikkelingen en toekomstverwachtingen (voorjaarsnota)	62
8.2	Financiële positie	63
8.3	Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)	65
8.4	Ontwikkeling eigen vermogen	65
8.5	Waardering bezit	66
8.6	Oordelen externe toezichthouders	70
8.7	Treasury	70
8.8	Fiscaal beleid	73
	Balans per 31 december 2024	77
	Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2024	79
	Kasstroomoverzicht 2024	80
	Toelichting behorende tot de jaarrekening 2024	81
	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	82

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	86
Grondslagen voor de resultaatbepaling	97
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	100
Toelichting op de balans per 31 december 2024	106
Niet op de balans opgenomen activa en verplichtingen	120
Financiële instrumenten	122
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024	123
Overige toelichtingen	131
Ondertekening van de jaarrekening	133
Overige gegevens.....	134
Lijst met afkortingen	138

Controleverklaring Forvis Mazars (opgenomen na pagina 140)

1

Algemeen

1 Algemeen

Voor u ligt het jaarverslag 2024 van Beter Wonen.

De corporatiesector is al jaren volop in beweging, ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Wij volgen deze ontwikkelingen en proberen daar zo goed mogelijk op in te spelen. Dat vraagt veel tijd en energie maar het geeft ons ook mogelijkheden en ruimte om samen met onze partners intensief te werken aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo.

Ik kijk met trots terug op het afgelopen jaar.

We zijn gestart met het invulling geven aan onze nieuwe ondernemingsstrategie 2024-2027 "Thuis bij Beter Wonen". We hebben onze koers ingezet op basis van onze kernwaarden. Voor onze huurder willen we betrokken, betrouwbaar, dichtbij, doortastend en realistisch zijn. Deze waarden passen ons als een jas. Het is wie we zijn, waar we voor staan en hoe we dagelijks ons werk uitvoeren. Belangrijke onderwerpen zijn: Beter Wonen in (duurzame) verbinding, verduurzaming en betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid.

In de Nationale Prestatieafspraken is o.a. opgenomen dat we eind 2028 geen woningen meer mogen hebben met een energielabel E, F of G. We zetten al jaren in op het verduurzamen van onze woningen en dat heeft ook in 2024 veel aandacht gehad. Uiteraard gaan we daar de komende jaren mee door. We liggen op schema wat betreft het verduurzamen van woningen met een slecht energielabel.

We geven uitvoering aan onze portefeuillestrategie. We zijn gestart met de bouw van 30 appartementen aan de Bornerbroeksestraat, we bouwen 18 woningen in de middenhuur categorie aan de Parallelweg en we transformeren een complex van 64 appartementen aan de Gerard Doustraat en maken dit geschikt voor senioren. We verwachten deze projecten allemaal in 2025 gereed te hebben voor verhuur. Daarnaast bereiden we nieuwe projecten voor, voor zowel nieuwbouw als vernieuwbouw. We zijn in 2024 gestart met het aan- en verkopen van woningen na het vaststellen van nieuw beleid. We hebben ons huurbeleid geactualiseerd en hebben een sociaal statuut opgesteld.

Intern hebben we de herimplementatie van ons ERP systeem Viewpoint afgerond, hebben we gewerkt aan het opstellen van informatiebeveiligingsbeleid en een incident response plan en is het geactualiseerde ICT-beleidsplan 2025-2027 eind 2024 opgeleverd. Daarnaast hebben we tijd en energie besteed aan thema's zoals integriteit, sociaal beheer, opfrissen kantoorpand, veerkrachtige wijken en organisatieontwikkeling.

Het hebben van een dak boven je hoofd is één van de belangrijkste levensbehoeften voor mensen. Wij proberen daar dagelijks in te voorzien en doen wat daarvoor nodig is. Daarbij werken we zo optimaal mogelijk en actief samen met onze collega's van Sint Joseph, de gemeente en onze stakeholders en daar betrekken we de SHBW en onze huurders bij. Samen willen we sterk staan voor de volkshuisvesting in Almelo. Bij alles wat we doen staan onze huurders centraal! We werken in een snel veranderende omgeving en dat vraagt om een organisatie die koersvast en in verbinding is maar ook wendbaar. Wij vertrouwen daarbij op het vakmanschap van onze medewerkers en op hun betrokkenheid bij onze huurders.

Ik wil iedereen die zich in 2024 heeft ingezet voor Beter Wonen hartelijk bedanken en kijk uit naar de samenwerking in 2025.

Bestuursverklaring

Het bestuur van de Almeloze Woningstichting Beter Wonen te Almelo verklaart dat alle uitgaven in het boekjaar 2024 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Almelo, 24 juni 2025
Marjan Nekkers
Directeur-bestuurder

2

Volkshuisvestingsverslag

2 Volkshuisvestingsverslag

In het volkshuisvestingsverslag geven we de realisatie van de doelstellingen uit de ondernemingsstrategie 2024-2028 per speerpunt weer.

Thuis bij Beter Wonen. Dat is de titel van onze nieuwe ondernemingsstrategie voor de periode 2024 – 2027.

Wij hebben in de ondernemingsstrategie vier speerpunten benoemd waar wij koersvast en wendbaar mee aan het werk gaan.

- Verduurzaming en betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Leefbaarheid
- Organisatie in verbinding

Per speerpunt komen de activiteiten aan de orde die we concreet hebben uitgevoerd.

2.1 Verduurzaming en betaalbaarheid

Wij willen blijven investeren in het verbeteren van woningen en tegelijk blijven inzetten op betaalbaarheid en huren betaalbaar houden.

De komende jaren gaan wij veel woningen verduurzamen. Door onze woningen te verduurzamen, ervaren onze huurders lagere woonlasten en een beter wooncomfort. Bovendien dragen wij zo bij aan het verbeteren van het klimaat.

De betaalbaarheid van wonen is en blijft een belangrijk thema voor ons en onze huurders.

Visie op duurzaamheid

De duurzaamheidsvisie van Beter Wonen dateert van september 2017. Sindsdien is de wet- en regelgeving meermaals aangescherpt en zijn de externe omgevingsfactoren veranderd. Dit vraagt om een herijking van onze duurzaamheidsvisie en gestelde doelen. In 2024 hebben wij hier een begin mee gemaakt, maar het komen tot een visie en de doorvertaling van die visie naar tactische en operationele doelen realiseren wij in 2025. Wij beschrijven dan o.a. aan welke SDG's (Sustainable Development Goals) wij willen bijdragen.

Onderhoud van woningen

Wij zijn als corporatie verantwoordelijk voor technisch goede en onderhouden woningen. Vanuit ons planmatig onderhoud onderhouden we de woningen in onze stad. Het bouwjaar van onze woningen varieert van 1918 tot en met 2025. Dat houdt in dat woningen verschillend zijn in technische uitgangspunten en technische normen waar de woning volgens regelgeving aan zou moeten voldoen. We onderhouden onze woningen via onze onderhoudsstromen.

In dit hoofdstuk staan we bij elke stroom stil.

Onderhoud

Soort onderhoud	Onderhoud per soort (bedragen x € 1.000)		
	2024	2023	2022
Reparatieonderhoud	3.808	3.072	2.710
Mutatieonderhoud	2.732	2.000	2.505
Planmatig onderhoud	9.309	6.360	7.532
VVE onderhoud	437	385	379
Totaal	16.285	11.817	13.125

Tabel 2.1.1: Kosten onderhoud

Algemeen

Op totaalniveau zijn de uitgaven aan onderhoud toegenomen ten opzichte van 2023.

Uit een interne analyse in 2024 blijkt dat dit een aantal oorzaken heeft:

- Investerings in BKT/vloervervangingen. De laatste 2 jaar kiezen we er bewust voor om alleen te verduurzamen en MJOB, investeringen en calamiteiten buiten de verduurzamingsprojecten te houden. Dat houdt in dat we reparatieverzoeken afwachten en deze oppakken als ze gemeld worden. Voorheen werd alles wat we binnen 10 jaar konden verwachten of al klachten over waren, in het project technische werkzaamheden meegenomen en viel dus niet onder reparatieonderhoud.
- Extra indexverschil door inflatie.
- De hoeveelheid aan onderzoeken en rapportages in relatie tot constructies, vocht en schimmelvorming. Naarmate ons vastgoed ouder wordt en we langer doorexploiteren, merken we dat we meer gaan uitgeven aan onderzoeken in relatie tot constructies, vocht en schimmelvorming.
- Asbestsaneringen (ook in tuinen).
- Wateroverlast en -schade.

Reparatieonderhoud

Uit analyses van 2024 blijkt dat de kosten voor reparatieonderhoud zijn gestegen. Een oorzaak is dus onder andere een hogere inflatie in de praktijk dan van tevoren was ingerekend. Daarnaast hebben we veel reparatiewerk uitgevoerd in complexen waar minder MJOB bestaat (vanwege einde exploitatie), maar waar we wel calamiteiten moeten oplossen. Voorbeelden hiervan zijn veelal begane grondvloervervangingen, keuken-, toilet- en badkamervervangingen. Dit zijn planmatige activiteiten aan de binnenzijde van de woning die terugkomen in het dagelijks reparatieonderhoud. Omdat we relatief weinig van ons vastgoed verversen, worden de woningen steeds ouder. Dit vraagt meer van ons onderhoud.

In 2024 zijn gesprekken gevoerd over het oneindig doorexploiteren. Het uitgangspunt is dan dat woningen eeuwigdurend verhuurd en onderhouden moet blijven, tenzij anders wordt besloten.

Oneindig doorexploiteren moet dan in worden geregeld in de MJOB (in plaats via reparatieonderhoud naar aanleiding van een klacht).

Het reparatieonderhoud wordt door het KWH beoordeeld met een cijfer dat hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Dat is met ons, relatief oude, bezit een goed resultaat.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is het onderhoud dat plaatsvindt op het moment dat een woning vrijkomt, voordat een nieuwe huurder de woningen kan betrekken. Dit verloopt via een vast proces. Hiervoor gebruiken we met name woningaanvaardingstool van Casix. De te muteren woningen hebben we onderverdeeld in een vijftal types (S, M, L, XL, XXL). Voor elk type zijn prijsafspraken gemaakt met externe partijen over wat technische werkzaamheden mogen kosten. Ook zijn vaste doorlooptijden afgesproken wanneer een woning weer technisch gereed moet zijn. De XL en XXL type zien we als de "grote" woningen waar we veel onderhoud uitvoeren om de woning weer technisch gereed te krijgen.

Over 2024 hebben we 87 "kleine" woningen minder gemuteerd en 21 "grote" woningen meer gemuteerd. Overall hebben we dus minder woningen gemuteerd, maar wel meer uitgegeven. Dat laatste komt omdat er in de "grote" woningen veel meer onderhoudsgeld gaat. Gemiddeld geven we hier € 22k uit per woning. We zijn hierbij afhankelijk van wanneer een huurder opzegt en hoe we de woning aantreffen.

Het KWH beoordeelt binnen het mutatieonderhoud zowel de vertrekkende als de nieuwe huurder. Voor beide onderdelen scoorden we beter dan het landelijk gemiddelde (zie p. 26). Dat is een goed resultaat.

Planmatig onderhoud

Het planmatig werk is binnen begroting uitgevoerd en opgeleverd, echter is wel een deel van de werkzaamheden doorgeschoven naar 2025. Ten opzichte van 2023 hebben we wel meer uitgegeven. Dit is afhankelijk van de leeftijd van het bezit in dat desbetreffende jaar.

Ook in 2024 merkten we dat levertijden van materialen, voldoende gekwalificeerd personeel en prijsstijgingen steeds meer druk zetten op de projecten. Om dit soort risico's zoveel mogelijk te beheersen, proberen we aan het begin van elk kalenderjaar alle projecten in te kopen. Inmiddels zijn we in Q4 van 2024 weer volop gestart met de voorbereiding en inkoop voor 2025.

VvE onderhoud

De VvE bijdrage is onderverdeeld in 10% servicekosten, 20% beheerkosten en 70% onderhoud. Deze laatste is inzichtelijk gemaakt in tabel 2.1.1. We zien hier een lichte stijging per jaar, dit komt voort uit de jaarlijks verhoogde VvE bijdrage.

Onderhoud ten laste van huurders

Onderhoudskosten ten laste van huurders worden onderverdeeld in 'rekening huurder' en 'onderhoudsabonnement'. Onder de post 'rekening huurder' vallen de kosten die vanuit reparatieverzoeken voor de rekening van de huurder komen en de kosten die bij mutatie voor rekening van de vertrekkende huurder komen.

Soort onderhoud	Onderhoud per soort (bedragen x € 1.000)		
	2024	2023	2022
Rekening huurder	371	456	565
Onderhoudsabonnement	390	319	290
Totaal	761	775	855

Tabel 2.1.2.: Onderhoud ten laste van huurders

We zien over 2024 een lichte daling van het onderhoud ten laste van huurders. Rekening huurder ontstaat door molest gedrag. Dit vinden we geregeld terug in een "grote" mutatiewoning. De kosten die onder onderhoudsabonnement worden verantwoord, zijn dit jaar iets gestegen. Deze kosten worden gedekt door de opbrengsten van het onderhoudsabonnement.

Individuele woningverbetering

Beter Wonen wil huurders de ruimte geven voor individuele woningverbeteringen tegen een kostendekkende huurverhoging. Deze woningverbetering koppelen we aan een maximale huurprijs van een woning om de woning in de toekomst ook betaalbaar aan te kunnen bieden. Bij aanvragen voor individuele woningverbetering wordt daarom getoetst of de huurprijs van de woning binnen de gewenste prijscategorie blijft.

Jaar	Totaal investering in €	Aantal verbeteringen	Kosten per verbetering in €
2024	52.060	11	4.733
2023	139.819	28	4.994
2022	122.330	30	4.078

Tabel 2.1.3.: Woningverbeteringen

We zien dat het aantal aanvragen is gedaald. Dit komt met name doordat we niet meer individueel verduurzamen, maar projectmatig (vanuit kostenopgave).

Huurprijsbeleid

Betaalbaarheid en voldoende beschikbaarheid van woningen blijft voor Beter Wonen onverminderd belangrijk als doelstelling. De huur is voor veel van onze huurders een groot deel van de maandelijkse uitgaven.

Beter Wonen is gebonden aan de Nationale Prestatieafspraken. Daarin is afgesproken welk percentage huurverhoging we per jaar aanhouden. En is ons jaarlijks een maximale gemiddelde huursomstijging opgelegd. Tot en met 2025 is dit percentage gekoppeld aan de CAO-loonstijging in plaats van de inflatie. Hiervoor is bewust gekozen, om zo betaalbaarheid voor huurders te kunnen waarborgen. Het loon stijgt namelijk meer dan de huur. In de NPA zijn ook afspraken gemaakt over de investeringen die wij als woningcorporaties moeten doen. Om deze te kunnen waarmaken, zijn wij afhankelijk van o.a. de huren. Dit betekent dat we zo dichtbij de maximale huursomstijging proberen te komen als mogelijk is.

Tijdens het proces van de huurverhoging waren er ontwikkelingen rondom de huren in de vrije sector. De Wet Nijboer die is ingesteld om het maximale percentage voor de niet-DAEB sector te bepalen verviel per 1 mei 2024. De minister heeft een wetsvoorstel gemaakt waarin hij de wet om een maximum te stellen aan de huurverhoging voor de niet-DAEB heeft verlengd.

Er is gekozen voor CAO-loonontwikkeling +1%. Dit maakt dat het maximum vanaf 1 mei 2024 6,8% zou zijn voor de niet-DAEB. Deze systematiek is ook opgenomen in de wet betaalbare huur. Sinds 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare Huur van kracht. De Wet Betaalbare Huur zorgt ervoor dat de huurprijs beter aansluit bij de kwaliteit van de woning. Dit gebeurt met behulp van het Woningwaarderingssysteem (WWS). Voor Beter Wonen verandert er weinig. Wij hielden altijd al rekening met de WWS-punten en vragen nooit een huurprijs boven de maximale grens. Voor de maximale huurverhoging gold: inflatie +1% of CAO-loonontwikkeling +1%, het laagste van deze twee percentages geldt als maximum. De DAEB-woningen kregen een aanpassing van 5,8%, inclusief aftoppen. De niet-DAEB woningen werden met een minder hoog percentage van 5,5% (exclusief aftoppen) verhoogd dan de DAEB-woningen, gewoonweg omdat sociale werkzaamheden en commerciële activiteiten andere vastgelegde systematiek kenden.

Ook huurders met bijzondere contractafspraken zijn we het afgelopen jaar tegemoetgekomen. In deze bijzondere contracten wordt veelal gekeken naar de CPI. De percentages van deze index zijn gebaseerd op de inflatie.

Bij investeringen in duurzaamheid geldt dat we alleen nog huurverhoging rekenen voor het aanbrengen van zonnepanelen. In de toekomst zou dit ook kunnen gaan gelden voor een hybride installatie.

Verhuur van ons bezit

Woningtoewijzing

In 2024 hebben we samengewerkt met 14 corporaties in één gezamenlijk woonvindsysteem voor woningzoekenden, namelijk WoningHuren.nl. Woningzoekenden hebben zo één website voor het zoeken naar een huurwoning in Twente en enkele gemeenten in de Achterhoek. Voor deze website is één inschrijving voldoende om het actuele woningaanbod te zien en te kunnen reageren. Hiermee zorgen we voor een eenvoudig en helder proces voor de woningzoekende. Woningen worden aan woningzoekenden toegewezen op basis van inschrijfduur, voorrangregels (zoals leeftijd) en de regels van passend toewijzen.

Bij huishoudens waar het inkomen onder de huurtoeslaggrens lag, mocht de kale (=netto) huur van de woning niet hoger zijn dan € 650,43 (voor 1 en 2 persoonshuishoudens) of € 697,07 (voor 3 of meer persoonshuishoudens).

Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar t/m	Passende huurprijs
1 persoon	€ 27.725	€ 650,43
1 persoon	tussen € 27.726 - € 47.699	allen
2 personen	€ 37.625	€ 650,43
2 personen	tussen € 37.626 - € 52.671	allen
3 personen of meer	€ 37.625	€ 697,07
3 personen of meer	tussen € 37.626 - € 52.671	allen

Tabel 2.1.4: Regels voor passend toewijzen in 2024

Naast de Europese regelgeving schrijft de Woningwet (2015) voor dat 95% van de woningzoekenden, die potentieel recht heeft op huurtoeslag, een woning toegewezen moet krijgen tot de geldende aftoppingsgrens. Dit noemen wij de passendheidstoets. Beter Wonen heeft over 2024 in totaal 98,2% van de te verhuren woningen passend toegewezen. We voldoen hiermee aan de wettelijke eisen.

Naast het passend toewijzen van woningen moeten we ook voldoen aan de Europanorm. Deze norm houdt in dat wij 85% van onze DAEB-woningen moeten toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671. Beter Wonen heeft in 2024 in totaal 93,9% passend toegewezen.

Gemiddelde inschrijfduur woningzoekenden van Beter wonen bij WoningHuren.nl

De gemiddelde inschrijfduur bij een verhuur in 2024 was 4,5 jaar. In 2023 was dit nog 3,83 jaar. Ieder jaar stijgt de gemiddelde inschrijfduur en dit laat zien dat de druk op de woningmarkt in Almelo blijft oplopen. Dit beeld is niet uniek, want deze trend is landelijk zichtbaar en ook binnen WoningHuren.nl. Meer vraag en een lagere mutatiegraad zorgen voor meer reacties, langer wachten en een kleinere kans op slagen. We zien dit terug in het aantal reacties per woning en de slaagkans. Het aantal reacties op een advertentie in 2023 was 184,08 en is in 2024 opgelopen tot 314,3.

Aanbiedingscoëfficiënt

De aanbiedingscoëfficiënt is het (gemiddeld) aantal keren dat Beter Wonen een woning heeft aangeboden, voordat deze geaccepteerd werd door een nieuwe huurder. We zien binnen Woninghuren.nl een behoorlijke stijging in de aanbiedingscoëfficiënt. In Woonburo konden woningzoekenden maximaal drie reacties plaatsen. Binnen WoningHuren.nl kunnen woningzoekenden onbeperkt reageren en is het mogelijk om bij meerdere corporaties te reageren.

	2024	2023	2022	2021
1. t/m kwaliteitskortingsgrens	2,38	1,80		
1. tussen kwaliteitskortingsgrens t/m 1e aftoppingsgrens	3,63	3,07	2,62	2,56
2. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	2,98	3,21	3,10	2,91
3. tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	2,85	2,76	2,26	3,04
4. boven liberalisatiegrens	1,00	1,50	3,60	3,00
Eindtotaal	2,89	2,83	2,68	2,66

Tabel 2.1.5: Aanbiedingscoëfficiënt in relatie tot huurprijscategorie

Nieuwe verhuringen

Nieuwe verhuringen betreffen zowel nieuwe verhuringen bij mutatie (vertrek van een huurder uit een woning en de intrek van een nieuwe huurder) als verhuringen bij nieuwbouw. Het aantal nieuwe verhuringen zegt hiermee ook iets over de 'doorstroming' van de woningen.

Nieuwe verhuringen algemeen

Het totaal aantal verhuringen is in 2024 gedaald ten opzichte van de voorgaande vijf jaar. De daling zit hem voornamelijk in de woningen uit het goedkoopste segment tot de 1e aftoppingsgrens. Woningen met een huur boven de 2^e aftopping en boven de liberalisatiegrens zijn gestegen ten opzichte van 2023. Veruit de meeste nieuwe huurders behoren tot de groep éénpersoonshuishoudens met een inkomen lager dan 47.699 (EU-norm prijspeil 2024).

Nieuwe verhuringen naar huurprijscategorie	2024	2023	2022	2021	2020	2019
< € 454,47	44	65	100	116	84	76
Tussen € 454,48 – € 650,43	221	243	325	254	355	244
Tussen € 650,44 – € 697,07	53	57	85	49	48	72
Tussen € 697,08 – € 879,66	51	40	41	50	34	55
> € 879,67	12	8	8	7	11	21
Totaal	381	413	559	476	532	468

Tabel 2.1.6: Nieuwe verhuringen

Aantal beëindigde verhuringen

In totaal zijn 418 verhuringen (inclusief bedrijven) beëindigd in 2024. Het aantal nieuwe verhuringen (381) is minder dan het aantal beëindigde verhuringen (418). Een aantal woningen is niet opnieuw verhuurd. Dit kan komen doordat ze nog verhuurklaar gemaakt moeten worden of doordat de woningen nodig zijn in de verduurzamingsprojecten.

Beëindigde verhuringen in aantallen	2024	2023	2022	2021	2020	2019
DAEB	344	382	501	417	430	466
Niet-DAEB	12	6	9	5	12	34
Bestemming Sloop	47	19	0	17	100	8
Bestemming Verkoop	15	0	1	14	16	6
Totaal	418	407	511	453	558	514

Tabel 2.1.7: Aantal beëindigde verhuringen

Specifieke doelgroepen

Beter Wonen helpt ook mensen bij hun woonvraag als ze daar zelf niet in kunnen voorzien. Ook voor deze zogenaamde specifieke doelgroepen bieden wij passende huisvesting. Denk hierbij aan ouderen of mensen met een verstandelijke beperking die langer zelfstandig thuis blijven wonen. Steeds meer mensen met psychiatrische problematiek gaan vanuit een beschermde woonvorm (intramuraal) zelfstandig wonen (extramuraal).

Sinds 2019 is Beter Wonen betrokken bij de zoektocht naar een regionaal antwoord op de uitstroom Maatschappelijke Opvang. Dit is een nijpend probleem aangezien het aantal dak- en thuislozen in de afgelopen jaren fors is toegenomen. Ook de huisvesting van vergunninghouders vraagt de nodige aandacht. Beter Wonen neemt ook haar verantwoordelijkheid inzake het bieden van huisvesting aan mensen die in het verleden te maken hebben gehad met woninguitzetting.

Beleid Beter Wonen

Het beleid van Beter Wonen is als volgt:

Woningtoewijzing	Categorie	Norm
Regulier	Passend Toewijzen	85%
Met voorrang	Herstructurering	n.v.t. ⁶
	Sociaal of medische urgentie	5%
Directe bemiddeling	Convenant	5%
	Maatwerk	
	Prestatieafspraken (statushouders)	5%

Dit beleid is conform vertaald in de prestatieafspraken. In 2024 is ruim 15% (15,49%) van de toegewezen woningen via urgentie en directe bemiddeling toegewezen.

Nieuwe verhueringen met urgentie

In totaal zijn er 30 aanvragen geweest bij team Verhuur, waarvan er 13 zijn afgewezen. Er zijn 17 aanvragen binnengekomen bij de urgentiecommissie, hiervan zijn er 10 afgewezen en 8 toegewezen.

Afgelopen jaar zijn 6 huishoudens bij Beter Wonen op basis van een sociale urgentie gehuisvest. Wat betreft 1 huishouden is een urgentie toegewezen, maar deze is alleen nog niet geplaatst in een woning. Daarnaast heeft Sint Joseph in 2024 ook 1 huishouden met sociale urgentie gehuisvest.

Daarnaast is er de categorie met een medische urgentie. Er zijn 13 huishoudens met medische urgentie door Beter Wonen gehuisvest. Daarnaast is één woning verhuurd door middel van een directe bemiddeling op basis van medische urgentie. Huurders meldden zich voor een medische urgentieverklaring bij het WMO-loket van de gemeente. Woningzoekenden met zo'n verklaring krijgen urgentie binnen WoningHuren.nl.

Nieuwe verhueringen niet-regulier

Afgelopen jaar is 10,7% van de toewijzingen gebeurd op basis van directe bemiddeling/niet-regulier (op basis van landelijke, regionale of lokale afspraken). Dit is conform afspraken en de norm (15%). In samenwerking met gemeente en hulpverleningsinstanties verzorgt Beter Wonen, via directe bemiddeling, een woning. In 2024 zijn in totaal 365 DAEB-woningen verhuurd, waarvan 39 woningen direct bemiddeld zijn. Van deze directe bemiddelingen zijn de volgende redenen gebruikt: 4 calamiteit/maatwerk, 2 convenanten met gemeenten, 1 medische/WMO-urgenten, 1 omklapper, 15 statushouders, 1 tijdelijk verhuurbaar, 7 uitstroom beschermd wonen, 4 uitstroom maatschappelijke opvang, 3 woningruil en 1 woonwagenplaats.

Huisvesten van statushouders

De gemeente Almelo is verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders (asielzoekers met verblijfsvergunning) die vallen onder de door het Rijk opgelegde taakstelling. De afspraken rondom

het beschikbaar stellen van woonruimte door de Almelose woningcorporaties is belegd in de prestatieafspraken. Er zijn in 2024 15 huurcontracten getekend door statushouders. In totaal gaat het om 22 statushouders met 21 na-reizigers.

Nieuwe kans en drie-partijenovereenkomst

Beter Wonen biedt ook huisvesting aan kwetsbare doelgroepen, bij voorkeur in reguliere woningen daar waar dat passend is. Samen met partners werkt Beter Wonen aan een goed woon- en zorgklimaat voor deze mensen. Hierbij werken we vaak met een maatwerkaanpak.

Als een huurder alleen zelfstandig kan wonen met begeleiding, dan sluiten huurder, verhuurder en de ondersteunende organisatie (hulpverlener) vaak een drie-partijenovereenkomst. Deze overeenkomst verbindt de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder met de zorg/hulpverlener. De huurder krijgt adequate ondersteuning (zorg of hulp), waardoor overlast en onnodige risico's zoveel mogelijk worden voorkomen voor de leefomgeving en verhuurder.

Beter Wonen biedt huishoudens die in het verleden te maken hebben gehad met woningontuiming een zogenaamde 'nieuwe kans'. Deze personen hebben vaak nog een hoge, openstaande huurschuld bij een woningcorporatie. Deze personen krijgen een huurcontract 'onder voorwaarden'. Een drie-partijenovereenkomst kan onderdeel zijn van de 'nieuwe kans'.

Doelgroep uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Sinds 2019 is de uitstroom van personen vanuit een intramurale voorziening naar zelfstandig wonen geborgd in een regionaal werkproces 'uitstroom bescherm wonen; oftewel Cimot uitstroom. Afgelopen jaar zijn er 11 gehuisvest in een zelfstandige woonruimte van Beter Wonen.

Op 1 november 2021 startte het Experiment Uitstroom MO Twente. Het Experiment kende als doel en opgave om mensen vanuit de Maatschappelijke Opvang (MO) zo duurzaam en snel mogelijk richting zelfstandig wonen in één van de 14 Twentse gemeenten te begeleiden. Dit is mede ingezet op basis van goede resultaten van het gezamenlijke proces Doorstroom Beschermd Wonen dat gemeenten en corporaties al samen hebben geborgd. Dit experiment is verder omgezet tot 1 structurele aanpak: het Transferpunt. Vanuit deze uitstroom heeft Beter Wonen er 4 gehuisvest.

Huurleegstand

Leegstand relateren we aan de kosten van huurdering binnen Beter Wonen. Hierbij is de huurdering berekend ten opzichte van de totale huursom en onderverdeeld naar enerzijds de bestemming van de woningen (verhuur, sloop en koop) en anderzijds naar huurprijs (sociale huur of vrije sector). De norm voor huurdering leegstaande woningen DAEB is 0,5%. Het percentage is gelijk aan dat van 2024 en 2023; de norm is gehaald.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Woningen DAEB	0,4%	0,5%	0,6%	0,6%	0,8%	0,6%
Woningen niet-DAEB	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Exploitatieleegstand totaal woningen	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,8%	0,8%
BOG	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%	0,2%	0,4%
Overige	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%
Exploitatieleegstand totaal bezit	0,6%	0,6%	0,9%	0,8%	1,1%	1,3%
Verkoopleegstand woningen/overig	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%
Sloop leegstand	0,0%	0,0%	0,5%	1,0%	0,7%	0,2%
Totaal leegstand	0,7%	0,6%	1,3%	1,9%	1,9%	1,6%

Tabel 2.1.8: Huurdering als percentage van de totale huursom

Vorderingen

Voorziening dubieuze debiteuren (bedrag * € 1.000,-)	Totaal 2024	Totaal 2023	Totaal 2022
Voorziening dubieuze debiteuren beginstand	911	808	740
BIJ: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	128	285	306
AF: mutaties boekjaar	-459	-182	-238
Voorziening dubieuze debiteuren eindstand	580	911	808

Tabel 2.1.9: Voorzieningen dubieuze debiteuren

In 2024 is er een opschoonactie gehouden waarbij vorderingen die jarenlang openstonden zijn afgeboekt. Om deze reden is het bedrag mutaties boekjaar hoger in vergelijking met voorgaande jaren en de eindstand dubieuze debiteuren lager (gehalveerd). Vanaf 2024 worden openstaande vorderingen direct afgeboekt wanneer deze niet meer inbaar zijn.

Ontruimingen

Ontruimingen Samenstellingen huishouden	Reden Huurachter- stand	Reden Overlast	Reden Hennep/drugs	Reden Prostitutie	Totaal 2024	Totaal 2023	Totaal 2022
Alleenstaande/samenwonende zonder kinderen	1	1		1	3	0	4
Gezinnen					0	2	0
Totaal ontruimingen	1	1		1	3	2	4
Gedwongen huuropzeggingen			2	2	4	3	5

Tabel 2.1.10: Ontruimingen

Alle casussen zijn in nauwe samenwerking met netwerkpartners, waaronder de gemeente, aangepakt. Team Sociaal Beheer streeft ernaar om dakloosheid te voorkomen. Medewerkers zijn daarom intensief betrokken bij deze processen en zorgen voor een plan van aanpak voor betrokken huurders. Bij één van de gedwongen opzeggingen vanwege handel en/of opslag van harddrugs was de gezinssamenstelling met kinderen. De andere ontruimingen/gedwongen opzeggingen waren alleenstaande huurders.

2.2 Beschikbaarheid

Wij zijn er vooral voor huurders met een bescheiden inkomen. Daarom zorgen we voor voldoende betaalbare huurwoningen om deze doelgroep te huisvesten. Dit is een uitdaging, omdat we zien dat de beschikbaarheid van woningen onder druk staat. Het aantal actief woningzoekenden neemt toe en het aantal verhuringen daalt.

De uitdaging voor Beter Wonen om voldoende aan te sluiten bij veranderende (woon)behoeften, en ons bezit op die manier toekomstbestendig te houden, blijft actueel. In dit hoofdstuk komen onze vastgoedstrategie en vastgoedsturing aan de orde en geven we een overzicht van onze investeringen.

Onze vastgoedstrategie

Alles wat we met ons vastgoed doen, relateren we aan onze portefeuillestrategie, die eind 2022 is vastgesteld. Daarmee beschikken we over een actueel strategisch kader voor onze vastgoedsturing.

In 2024 is met de gemeente en andere partners in de stad gewerkt aan de plannen voor de langere termijn. Belangrijke resultaten hierin zijn de 'stadsbrede afspraken' die eind 2024 zijn getekend door de gemeente en de beide corporaties.

In deze afspraken staat dat we werken aan meer gedifferentieerde woonwijken, wat betekent dat in wijken met naar verhouding veel sociale huurwoningen ook andere type woningen worden toegevoegd (koop, middenhuur) en dat bij de ontwikkeling van nieuwe wijken en buurten ook sociale huurwoningen worden toegevoegd.

Denk hierbij aan de gebieden die onderdeel uitmaken van 'Almelo Centraal' en de uitleglocaties zoals Aalanderveld.

Een heel mooi concreet resultaat is de intentieovereenkomst die gemeente, ontwikkelaars en corporaties sloten voor het gebied Westerdok. Westerdok is binnen Almelo Centraal het gebied dat als eerste ontwikkeld gaat worden. Onderdeel van de gemaakte afspraken is dat 30% van de nieuw te bouwen woningen in dit gebied een sociale huurwoning is. Beter Wonen heeft hierin nu geen actieve rol.

In lijn met de stadsbrede afspraken wordt nu ook voor onze focuswijken Kerkelanden, Ossenkoppelerhoek en De Riet gewerkt aan plannen. In 2024 zijn daarvoor belangrijke stappen gezet. Voor Kerkelanden is dat concreet de aanvraag die is gedaan in het kader van het Volkshuisvestingsfonds en die mogelijkheden geeft om versnipperd bezit terug te kopen, om daarmee toekomstige herontwikkelingen mogelijk te maken. Voor de Ossenkoppelerhoek is dat concreet de aanwijzing als 'sleutelproject' in het kader van de nieuwe ronde woondeals die gemeenten, provincies en Rijk naar verwachting begin 2025 sluiten. Voor De Riet werken we op basis van onze wijkvisie aan een 'routekaart' waarin we een doorvertaling maken van onze opgaven naar concrete projecten.

Naast deze projecten met een wat langere horizon zijn we in 2024 verdergegaan met de concrete verkenning van de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een tweetal locaties. Voor één van deze locaties wordt nu op basis van een marktverkenning onderzocht of het haalbaar is om hier 40 levensloopbestendige appartementen te realiseren. Voor Beter Wonen is dit de eerste keer dat we een prestatiegerichte uitvraag voor nieuwbouw hebben gedaan. Concreet betekent dit dat we een uitvraag hebben gedaan op basis van een Product Marktcombinatie (PMC) en daarmee meer ruimte hebben gegeven aan marktpartijen om te komen tot een optimaal voorstel voor invulling van de locatie. Dit ook in lijn met de portefeuillestrategie waarin we hebben aangegeven te willen onderzoeken in hoeverre conceptueel/industriële bouwen aansluit bij de wensen van Beter Wonen.

Voor de locatie Oude Veemarkt zijn we helaas nog niet zo ver gekomen, omdat we met de gemeente nog in gesprek zijn over de onderliggende uitgangspunten (programma, aantallen, doelgroepen, beeldkwaliteit).

In lijn met onze portefeuillestrategie hebben we ook ons aan- en verkoopbeleid geactualiseerd. Het beleid is begin 2024 vastgesteld. Vanaf medio april zijn we gestart met de feitelijke verkopen op basis van het nieuwe beleid. Een belangrijk uitgangspunt in het verkoopbeleid is dat we alleen verkopen in versnipperd bezit. We streven op basis van onze portefeuillestrategie naar de verkoop van circa 20 woningen per jaar, waarbij we ook nadrukkelijk kijken naar de mogelijkheden om aan zittende huurders te verkopen. In 2024 hebben we 6 woningen verkocht. Hoewel er onder huurders zeker de wens is om de woning te kopen blijkt dit in de praktijk toch vaak lastig, in ieder geval voor de woningen die we voor verkoop hebben gelabeld. Om onze doelstelling te halen zijn we dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van woningen die via mutatie vrijkomen, echter de mutatiegraad ligt ook laag. We monitoren ons beleid en sturen waar mogelijk bij om zo dicht mogelijk in de buurt te komen van onze doelstelling.

In 2024 is onze vastgoedsturingsapplicatie (SAM) geïmplementeerd. Deze applicatie helpt ons bij monitoring van onze wensportefeuille, maar ook bij het in beeld brengen van verschillende scenario's zowel op portefeuille- als op complexniveau.

In het jaarverslag 2023 hebben we stilgestaan bij diverse ontwikkelingen die van invloed zijn geweest op onze opgave. Gelukkig leek een aantal zaken, zoals bouwkosten, rente en energieprijzen zich in 2024 wat meer te stabiliseren, of zijn deze tenminste minder volatiel dan in 2023. Dat is goed nieuws, omdat daarmee ook onze planvorming iets meer voorspelbaarheid kent. Desondanks is het nog steeds een puzzel om projecten binnen de gestelde financiële kaders te ontwikkelen. Daarbij helpt het wel dat wij voor onze verduurzaming werken met onze 'leidraad verduurzaming'. Ook hier is de essentie een prestatiegericht opdracht en budget (op basis van warmtebehoefte en exploitatieduur) die we hebben vertaald naar een aantal maatregelpakketten, waardoor binnen projecten meer maatwerk mogelijk is.

In samenwerking tussen afdelingen S&B en B&F wordt gewerkt aan voorstellen gericht op een bedrijfsmodel dat bijdraagt aan een verbeterde invulling en uitvoering van onze maatschappelijke opgaven in Almelo. In november heeft een tweede bijeenkomst met het MT plaatsgevonden waarin meerdere dilemma's zijn voorgelegd aan het MT. De gemaakte keuzes van het MT vormen de basis voor de ontwikkeling van een verbeterd bedrijfsmodel.

Investerings en verbeteringen

Er is veel aandacht voor het verbeteren en energiezuinig maken van woningen. Dat is goed voor het milieu, maar ook voor de portemonnee van de huurders. De opgave is dat er na 2028 geen woningen meer zijn met een E, F of G label. Op 1 januari 2024 had Beter Wonen nog ongeveer 660 woningen met deze energielabels (op basis van het NTA-prélabel).

In maart is de leidraad verduurzaming vastgesteld met nieuwe maatregelpakketten. Om de verduurzaming betaalbaar te houden, worden niet alle woningen meer naar minimaal energielabel B verduurzaamd. We kiezen nu ook voor een kleiner pakket aan maatregelen, waarbij minimaal energielabel C wordt gehaald. Bij alle pakketten worden isolatie- en ventilatiemaatregelen uitgevoerd. Bij de grotere pakketten worden daarbij vaak de houten kozijnen vervangen door kunststof, zonnepanelen geplaatst en worden soms ook de dakpannen vervangen. Er kan worden gekozen om maar een deel van de woningen in een complex te verduurzamen, op het moment dat de andere woningen al het gewenste energielabel hebben. Dan brengen we de slechtere woningen naar het niveau van de andere woningen in het complex.

In 2024 hebben we 266 woningen verduurzaamd. De volgende complexen hebben nu een energielabel van B of beter:

- 23 eengezinswoningen Jasmijnstraat;
- 60 eengezinswoningen Elzenstraat, i.v.m. privéomstandigheden volgen 2 woningen later;
- 117 eengezinswoningen Jacob van Campenstraat.

Onderstaande woningen zijn met een kleiner pakket verduurzaamd naar minimaal label C:

- 10 eengezinswoningen verspreid in de Ossenkoppelerhoek;
- 56 eengezinswoningen Vinkenpleintje, de overige 20 woningen worden in 2025 afgerond.

Daarnaast hebben we in het Windmolenbroek met een bijdrage uit de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (landelijke subsidie) 113 woningen versneld gasloos kunnen maken door deze woningen te voorzien van een elektrische kookaansluiting en deels zonnepanelen. Deze woningen waren al aangesloten op het warmtenet. In 2025 volgen er nog 117.

We zijn in 2024 gestart met het alleen aanbieden van zonnepanelen. Per jaar willen we dit bij ongeveer 100 woningen doen. Het betreft een vrijblijvende aanbieding. De huurder bepaalt zelf of hij akkoord gaat met de werkzaamheden, tegen een verhoging in de servicekosten. In 2024 zijn 56 woningen van zonnepanelen voorzien op basis van deze individuele aanpak. In het algemeen merken we dat het moeilijker is geworden om huurders te verleiden om zonnepanelen te laten plaatsen.

Naast verduurzaming waren de volgende vastgoedprojecten in 2024 in ontwikkeling:

- 64 appartementen (grootschalige renovatie) Gerard Doustraat (in uitvoering);
- 18 grondgebonden nieuwbouwwoningen aan de Parallelweg (in uitvoering);
- 30 nieuwbouwappartementen aan de Bornerbroeksestraat (in uitvoering);
- Mogelijke aankoop en renovatie met zorgorganisatie (in voorbereiding);
- Verbetering kantoorpand Beter Wonen aan de Klimopstraat (uitvoering en oplevering);
- Nieuwbouw van een woonwagen (oplevering);
- Nieuwbouw appartementen (voorbereiding);
- Mogelijkheden flexwoningen (verkenning);
- Transformatie leegstaande bedrijfspanden Aalderinkshoek (voorbereiding).

2.3 Leefbaarheid

Leefbaarheid en veiligheid in de wijk zijn belangrijke voorwaarden voor goed wonen voor onze huurders. Wij werken samen met partners aan veerkrachtige wijken, waarbij we dichtbij en zichtbaar zijn in de wijk.

Samen werken aan veerkrachtige wijken

In 2024 hebben wij van 'samenwerken aan veerkrachtige wijken' een van onze focuspunten gemaakt. In onze woningen wonen veelal kwetsbare huurders. Daar waar de concentratie kwetsbare inwoners toeneemt, neemt ook vaak de overlast en onveiligheid toe. Dit willen we zo veel mogelijk voorkomen. Dit doen we enerzijds door de kwetsbare inwoners zo veel mogelijk te spreiden. Anderzijds doen we dit door met onze huurders en onze partners samen zo veel mogelijk een vangnet te zijn voor de kwetsbare inwoners. Zo houden we de wijken en buurten leefbaar en kunnen we ervoor zorgen dat onze huurders trots en prettig wonen in hun huis.

Door dit onderwerp als focuspunt te behandelen, hebben wij onderstaande resultaten behaald:

- Wij hebben een aantal complexen besproken in het kader van leefbaarheid in de complexsessies van voorjaar 2024. Wij hebben integraal besproken welke keuzes we hierin gaan maken met elkaar. Hierbij hanteren wij het leefbaarheidsbeleid samen met de portefeuillestrategie als kader.
- Met de gemeente hebben wij verder gewerkt aan het doorontwikkelen van de kerngroep 'samenwerken aan veerkrachtige wijken'. Wij hebben concrete doelen afgesproken voor 2024. Hierbij is het versterken van de samenwerking met lokale partners in wijken en buurten een belangrijk speerpunt. Dit heeft geresulteerd in het uitwerken van een uitvoeringsagenda voor 2025 op wijkniveau. In deze agenda worden plannen van alle lokale partners op elkaar afgestemd en gedeeld.
- Vanuit Beter Wonen hebben we wijkvisies voor De Riet, Kerkelanden, Nieuwstraatkwartier en Ossenkoppelerhoek gemaakt. Deze worden in 2025 afgerond.
- Met de teamcoördinator en het team Sociaal Beheer is een concreet plan gemaakt voor leefbaarheidsprojecten voor 2025 en het betrekken van lokale partners in de leefbaarheidsprojecten van 2024. Daarmee geeft het richting aan de begroting/budgetten van het team Sociaal Beheer.

Samen werken aan vitale buurten

Beter Wonen draagt op diverse manieren bij om de stad, wijken en buurten meer in balans te brengen. Leefbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor goed wonen. Beter Wonen focust hierbij op de directe woonomgeving.

Om deze reden heeft Beter Wonen samen met de gemeente Almelo wijkanalyses gemaakt voor elke wijk en voor de gehele stad. Uit deze wijkanalyse zijn per wijk veerkrachtkarten en diverse onderwerpen naar voren gekomen.

Vanuit de wijkanalyse heeft Sociaal Beheer in samenwerking met de wijkregisseurs van de gemeente Almelo wijkgericht een vertaalslag gemaakt hoe deze onderwerpen te vertalen naar een aanpak in de praktijk voor de periode van vier jaar 2022-2026. Hieruit ontstaan jaarlijks de wijkopgaves per wijk.

Daarnaast beheert team Sociaal Beheer zelf (leefbaarheids)budgetten die in afstemming met de gemeente Almelo zijn opgesteld en heeft het team de regie op de wijkontwikkeling. Per wijk is gefaseerd aangegeven, in afstemming met netwerkpartners, wanneer welke projecten gestart worden en waar de hoogste prioriteit ligt.

Een aantal voorbeelden van onderwerpen: overlast van hangjongeren, onveiligheidsgevoel, drugshandel, eenzaamheid en armoede. Samen met netwerkpartners gaan we kijken hoe wij deze uitdagingen aangaan. Dit kan complexmatig met kleine aanpassingen, maar dit kunnen ook langlopende leefbaarheidsprojecten zijn in de wijk waar wij in gesprek gaan met bewoners achter de voordeur. De ABCD-methode is één van de methodes die wordt ingezet.

Het overkoepelende doel van Asset-Based Community Development (ABCD) is het van binnenuit werken aan een economisch, cultureel en sociaal opzicht leefbare buurt, door sociale relaties tot stand te brengen en onvermoede capaciteiten van bewoners, organisaties en instellingen binnen de lokale gemeenschap te mobiliseren.

Via flyers worden bewoners uitgenodigd voor een middag met een hapje en een drankje en tevens wordt er aangebeeld en vinden er gesprekken plaats achter de voordeuren. Wat speelt er, waar ligt er een behoefte, wat zijn wensen vanuit bewoners? Eén van deze initiatieven wordt verder uitgewerkt door de bewoners, zodat de verantwoordelijkheid vanaf het begin bij de bewoners ligt. Hierdoor blijven de bewoners aanjagers en wanneer een initiatief goed loopt zorgt dit voor een duurzame verbinding in de wijk of een complex. Voorbeelden hiervan zijn een moestuin in een algemene ruimte, wijzigingen van parkeerplaatsen en speeltoestellen in een straat.

Per buurt was onze inzet in 2024:

Binnenstad	• In gebruik name van de algemene ruimte in de Kloosterhofpad ten behoeve van de sociale cohesie in het complex. • Tussendeur in de Kloosterhofpad geplaatst op de verdieping om illegaal hangen/slapen op verdieping tegen te gaan. Onderdeel van de aanpak tegen hangjongeren/onveiligheidsgevoel in de binnenstad. • Leefbaarheidsproject gestart om te inventariseren wat er speelt in de binnenstad, zoals de "caravan on tour" aan de Mennistenhoek. In 2024 en 2025 wordt hieraan een vervolg gegeven. • Op initiatief van bewoners van de Castelloflat is er een bewonerscommissie opgericht. Beter Wonen heeft geassisteerd met de oprichting en overleggen gevoerd. • De Castelloflat heeft haar 50-jarig bestaan gevierd. Beter Wonen heeft naar aanleiding van dit jubileum de bewoners een grote stamtafel geschonken. Deze stamtafel, waar bewoners gezellig aan kunnen zitten, staat in de recreatieruimte. • Beter Wonen heeft, in samenspraak met de bewonerscommissie van de Castelloflat een lang gekoesterde wens van bewoners gerealiseerd. De recreatieruimte is voorzien van een aantal rolgordijnen.
Windmolenbroek	• Er is een buurtinitiatief inzake de aanpak van het groen/voortuin rondom twee duplexcomplexen aan de Fazant. De containers staan allemaal in de voortuin, wat niet wenselijk is. Hoveniers zijn aangeschreven om het plan van aanpak te beoordelen. Uitvoering vindt plaats in 2025. • In de maand juli is er door Beter Wonen, in samenwerking met de gemeente Almelo en Avedan een drietal buurtacties gehouden rondom de Zeven Bosjes/Jachtvalk. Doel van de actie is om laagdrempelig met bewoners, huurders en niet huurders, in contact te komen hoe men de leefbaarheid in dit gedeelte van de wijk ervaart. Bewoners hebben een aantal ideeën naar voren gebracht, o.a. met betrekking tot de veiligheid, het groenonderhoud en eventuele buurtacties. • In samenwerking met stichting Present heeft Beter Wonen een actie gehouden om een overwoekerde tuin op te schonen. Hierbij zijn ook scholieren van het MBO ingeschakeld.

Aalderinkshoek	• Samen met Avedan is er een lentemarkt georganiseerd op het winkelcentrum van de Aalderinkshoek. Op deze manier proberen we op een laagdrempelige manier in contact te komen met de bewoners. • Rommelmarkt georganiseerd bij het winkelcentrum voor bewoners in de Aalderinkshoek. • Start gemaakt van het opfrissen van de recreatieruimte van Karelia. • De samenwerking met Avedan opgezocht door samen door de wijken te lopen. Het doel is vooral zichtbaar zijn in de wijk en contact leggen met de bewoners over wat de behoefte is in de wijk.
Kerkelanden	• In het voorjaar is er samen met de studenten van het Saxion een opruimdag in de wijk georganiseerd. Gedurende de hele dag zijn bewoners in de gelegenheid geweest om grofvuil in de containers te gooien. • Samen met de buurtbewoners is er een succesvolle burendag georganiseerd aan de Parallelweg. • Speelplaats aan de Ariënhof is opgeschoond en wordt voorzien van 2 nieuwe speeltoestellen. Deze worden in 2025 geplaatst.
De Riet/Nieuwland	• Samen met de gemeente en omwonenden is het braakliggende stuk grond /groenstrook aan de Hulststraat opnieuw ingericht als speelplaats met nieuwe speeltoestellen • Project Leeflab: Samen met de gemeente worden er gefaseerd huisbezoeken gedaan door de straten in De Riet, veelal in de avonden. Hierbij wordt de ABCD-methode toegepast. Eén van de ideeën van de bewoners is de uitstraling van de Gagelstraat herzien. Er is een schoonmaakdag georganiseerd. Hierbij zijn de voortuinen aangepakt, plantkorven aan de muur geplaatst en zomerbloeiërs ingepland. Daarnaast zijn er nieuwe speeltoestellen geplaatst en extra parkeerplekken in de straat gecreëerd. Saxion hogeschool houdt de data bij en alles wordt vastgelegd. • Aan de Seringenstraat zijn samen met de huurders de achterpaden opgeschoond. • Op verzoek van huurders is er een aanpassing gedaan in de binnentuin van de Seringenstraat.
Schelfhorst	• In de Terp hebben wij huismeester dienstverlening intensief, die zich dagelijks inzet voor de leefbaarheid in het complex. Zij onderhoudt dagelijks contacten met bewoners en is tevens een luisterend oor voor veel bewoners.
Nieuwstraatkwartier	• Samen met de gemeente en omwonenden is het braakliggende stuk grond aan de Mezenstraat opnieuw ingericht als belevingsparkje. Doordat de hovenier is overgenomen en doordat er asbest is gedumpt op het terrein heeft dit voor forse vertraging gezorgd. Om deze reden is dit project in 2024 gerealiseerd. Het parkje is vernoemd naar een bekende Almelo uit de buurt Ozan Ömer Kadan, het Ömer Kadan Plein. • De Lindestraat is een huurdersinitiatief gestart om de cohesie in de wijk te vergroten. In het voorjaar van 2024 zijn door huurders zomerbloeiërs aan de buitenmuur gehangen. • De groenstrook aan de Wondestraat/Melkweg opnieuw ingericht.
Ossenkoppelerhoek	• We hebben samen met aanwonenden van achterpad J. van Campenstraat/Beeklust de overlast in het achterpad aangepakt. Dode coniferen en onkruid zijn verwijderd, groenstrook is opnieuw ingericht en er is een betonnen paal geplaatst. Deze paal zorgt ervoor dat er geen auto's meer in het achterpad geparkeerd kunnen worden. Hiermee is het parkeerprobleem c.q. gevaar door geparkeerde auto's verholpen.

	• In samenwerking met studenten van het Saxion is er een opruimdag georganiseerd in de buurt van Rombout Verhulstlaan en Berlagelaan. Bewoners konden hun overtollig grofvuil gratis in de beschikbare containers plaatsen. Doel van de actie was om in gesprek te komen met bewoners. • Beter Wonen heeft een ontmoetingsmiddag georganiseerd voor bewoners van de Gerard Doustraat en aangrenzende straten in dit gedeelte van de wijk. Er zijn twee grote containers beschikbaar gesteld, waarin bewoners grofvuil konden plaatsen. Met een koffiekar zijn wij in gesprek gegaan met bewoners over de leefbaarheid en de toen op te starten renovatie van de flat.
--	--

Tabel 2.3.1: Inzet per buurt

Wonen en zorg

Het huisvesten van bijzondere doelgroepen krijgt bij Beter Wonen veel aandacht. We verwachten de komende jaren een toename van zorgbehoevenden in stad en wijken door onder andere vergrijzing en vereenzaming.

Onze belangrijkste keuzes op het gebied van wonen en zorg zijn:

- We zijn er voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen in zo normaal mogelijke woningen.
- Door de samenwerking met andere partijen is in een aantal complexen zorg en welzijn dichtbij beschikbaar. We stimuleren passende netwerken voor onze huurders, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- We werken samen met anderen aan een goed woon- en zorgklimaat.

In 2024 hebben we actief meegewerkt aan de regionale woon- zorgvisie van Overijssel. In deze visie werken we verder uit wat onze visie is op huisvesting voor kwetsbare groepen. Hierbij gaat het specifiek over ouderen en aandachtsgroepen. De gemeente heeft in samenwerking met Beter Wonen, St Joseph en zorgpartijen een onderzoek gedaan naar de vraag en het aanbod van zorgvastgoed. Komend jaar zullen we hier op lokaal niveau verdere gesprekken over voeren.

De belangrijkste zorgpartijen waar wij mee samenwerken:

		Aantal woningen*
Aveleijn	Aveleijn biedt een breed scala aan zorg, ondersteuning en ontwikkeling. Dit gebeurt vooral op de gebieden wonen en dagbesteding.	167
J.P. van den Bent Stichting	De J.P. van den Bent Stichting focust zich op ondersteuning van mensen met een beperking op het gebied van wonen, logeren en bij crisissituaties.	2
RIBW Groep Overijssel	De RIBW is de Regionale Instelling voor Beschermd Wonen.	32
Humanitas Onder Dak Twente (HOD)	Humanitas Onder Dak is onder andere de begeleidende organisatie voor het project Housing First.	1
Tactus Verslavingszorg	Tactus Verslavingszorg is specialist op het terrein van de verslavingszorg.	1
Twentse Zorgcentra	Sinds 2011 is een aantal woningen op de locatie bij de Koppel complexmatig verhuurd aan de Twentse Zorgcentra (TZC). Op een tweede locatie (Groot Bokhove) verhuren we sinds 2012 ook complexmatig eenheden aan de TZC.	28

ZorgAccent	ZorgAccent levert in de Castelloflat diensten waardoor senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen. We merken dat bewoners het prettig wonen vinden in de Castelloflat. De aanwezigheid van de activiteiten door Zorgaccent heeft een positief effect op het welbevinden van de huurders en op de verhuurbaarheid van het complex. Ze huren bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen.	n.v.t.
Stichting Woonbegeleiding Jong Volwassenen	Ze huren een bedrijfsruimte van ons.	n.v.t.
Stichting Wopit	Stichting Wopit heeft als doel het bevorderen van woonmogelijkheden voor mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid. Zij stimuleren mensen om zo zelfstandig mogelijk te wonen. Ze huren een recreatieruimte en bieden begeleiding aan onze huurder in het complex.	n.v.t.
Stichting Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ)	TMZ biedt thuiszorg, dagbesteding en revalidatie- en verpleeghuiszorg.	1
Dimence	Met Dimence verkennen wij de mogelijkheden om zelfstandige wooneenheden te bieden aan cliënten van hen in de wijken, bijvoorbeeld door dagbesteding en ontmoetingsmogelijkheden. Dimence heeft behoefte aan zelfstandige wooneenheden met een overzichtelijke plattegrond, zoals de vier studio's die zij huren in het Woonkwadrant.	7
Stichting Brunnera	Stichting Brunnera stelt de mens centraal, handelt respectvol en verleent zorg op maat, rekening houdend met de persoonlijke situatie, wensen en mogelijkheden van de cliënt en met de verschillen in achtergrond, cultuur en religie. Stichting Brunnera is er voor iedereen die hulpbehoevend is en staat open voor de wensen van cliënten, familie en naast betrokkenen.	1
Stichting Residentie Buitenzorg	Residentie Buitenzorg is een Wtzi-toegelaten zorginstelling voor specifieke doelgroepen.	38
Certa-Zorg	Certa-Zorg voert WMO-maatwerktrajecten uit. Ze leveren Zorg In Nature (ZIN) aan mensen vanaf 18 jaar.	1
De Weerde	De Weerde biedt kleinschalige woonvoorzieningen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid.	2
Stichting Thuis team Twente	Stichting Thuis team Twente voorziet in een maatschappelijke behoefte op het gebied van instandhouding en ondersteuning van mantelzorgsystemen rond mensen met een langdurige zorg- of ondersteuningsvraag.	2
De Drie Notenbomen	In de voormalige Acaciaschool bevinden zich kleinschalige woonvoorzieningen. Er is een Thomashuis voor mensen met een verstandelijke beperking en een Herbergier voor mensen met dementie.	25
Actifaid	Actifaid biedt ambulante hulpverlening in een coachende vorm.	1
Ambulante Zorg Tweekelerveld	Ambulante Zorg Tweekelerveld biedt ambulante begeleiding op diverse leefgebieden.	2

Opstap 2.0	Bij OPSTAP 2.0 krijgen de deelnemers de mogelijkheid om hun talenten volop te ontwikkelen. Hierbij worden ze ondersteund, waardoor hun talenten naar voren komen.	1
Totaal		312

Tabel 2.3.2: Zorgpartijen waar Beter Wonen mee samenwerkt * Peildatum 31 december 2024

Naast de bovengenoemde zorgpartijen, verhuren wij ook aan drie andere partijen onder contractvorm ZOG, die geen zorg leveren. Dit betreft SFC (1 woning), ZGT bureau coassistenten (11 woningen) en Stichting Islamitisch Centrum (1 woning).

Buurtbemiddeling

In geval van overlast schakelen we soms de hulp in van Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een methode waarin onafhankelijke en speciaal opgeleide vrijwilligers burens helpen om weer met elkaar in gesprek te komen en goede afspraken te maken. Beter Wonen werkt hierin samen met Sint Joseph, politie en andere partners. Buurtbemiddeling werkt het beste bij niet al te ernstige problemen en in een vroeg stadium. Afgelopen jaar waren er in totaal 130 meldingen. Hiervan zijn 35 meldingen niet bemiddeld, omdat contactlegging niet mogelijk was of omdat een partij toch geen bemiddeling wilde. Deze meldingen bestaan uit meldingen aan buurtbemiddeling van bewoners zelf, meldingen via Beter Wonen of andere partners of rechtstreekse verwijzingen van Beter Wonen of andere partners.

Afgelopen jaar zijn 48 meldingen succesvol afgerond. Het aantal succesvolle meldingen ligt gelijk aan het jaar daarvoor. Een casus is ongeschikt voor buurtbemiddeling als in een geschil al andere instanties zijn betrokken zoals politie, rechterlijke macht en als de casus niet in een vroeg stadium bij buurtbemiddeling wordt aangemeld. Buurtbemiddeling wordt het meest ingeschakeld bij geluidsoverlast, pesterij/intimidatie en tuin/buitenproblemen.

Via Beter Wonen ontving buurtbemiddeling 39 meldingen, waarvan 38 door huurders zelf en 1 door medewerkers (zie tabel).

Buurtbemiddeling	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Alle meldingen	130	123	118	119	118	150	151
• Door huurders van Beter Wonen	38	35	32	21	8	25	30
• Door medewerkers van Beter Wonen	1	1	5	8	10	18	3
• Door een BW partner/instantie of zelfmelders via BW partner/instantie	91	87	81	-	-	-	-

Tabel 2.3.3: Meldingen buurtbemiddeling

2.4 Organisatie in verbinding

De komende jaren versterken we de samenwerking met onze partners om samen zo goed mogelijk de volkshuisvestelijke doelen te realiseren en we zetten de ingezette lijn rond de organisatieontwikkeling voort.

Programma Beter Wonen 'In duurzame verbinding'

Implementatie nieuwe ondernemingsstrategie

In de vorige ondernemingsstrategie was één van de speerpunten een professionele- en wendbare organisatie. Daar is in de afgelopen jaren veel energie in gestoken en hier geven we komende jaren een vervolg aan. In 2024 zijn we hiermee begonnen onder het thema "Beter Wonen in

duurzame verbinding". De verbinding met de huurder, de verbinding met elkaar en de verbinding met onze samenwerkingspartners. Centraal hierbij staan integraal werken, persoonlijk leiderschap, klantbewustzijn en interne servicegerichtheid. We zullen dit thema integraal oppakken en medewerkers, partners, bestuur en huurders hierbij actief betrekken.

Beter Wonen in duurzame verbinding

Vanuit de nieuwe ondernemingsstrategie 2024-2027 heeft het MT richtinggevende uitspraken gedaan en prioriteiten toegekend aan een aantal thema's: Verduurzaming en betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid en daarnaast is organisatie in verbinding toegevoegd.

Het centrale thema is: Beter Wonen in duurzame verbinding. Het (versneld) verduurzamen van onze woningen heeft onze prioriteit. We streven naar (duurzame) verbinding met de huurder, met medewerkers en met onze samenwerkingspartners.

De meest duurzame verbinding hebben we met de huurders van onze woningen. Zij huren tenslotte soms al tientallen jaren bij ons. In het algemeen is er grote tevredenheid over de dienstverlening. Ook als een klantvraag complex is, willen we deze vraag goed oppakken.

De komende jaren willen we het 'partnership' met de gemeente, onze collega-corporatie Sint Joseph, de zorg- en welzijnsinstellingen en andere samenwerkingspartners optimaal inzetten om samen de volkshuisvestelijke doelen te realiseren in Almelo.

Dit thema 'Beter Wonen in duurzame verbinding' is organisatiebreed en zal langer op de agenda blijven staan. We richten ons op de verbinding onderling, we noemen dit verder interne verbinding. En we richten ons op externe verbinding met stakeholders, als in 'hoe verhouden wij ons tot elkaar'. De onderstaande punten waren onderdeel van het thema in 2024.

Stakeholdersmanagement

In 2024 hebben wij gewerkt aan stakeholdersmanagement, als onderdeel van de externe verbinding. Vanuit een bijeenkomst met stakeholders ten behoeve van de nieuwe ondernemingsstrategie en vanuit de visitatiecommissie van 2021 is naar voren gekomen dat Beter Wonen behoefte heeft aan stakeholdersbeleid. Ook de RvC heeft aangegeven hier waarde aan te hechten. In 2024 hebben wij dit beleid opgezet en zullen wij het beleid in 2025 implementeren en beheren. Dat betekent dat wij in 2024 een helder beeld hebben met wie wij praten op verschillende niveaus. Wij hebben duidelijk hoe wij ons tot elkaar verhouden en wij communiceren als zodanig.

Servicegerichte organisatie

Als onderdeel van de interne verbinding hebben wij in 2024 gewerkt aan twee onderwerpen binnen het thema 'Beter Wonen in duurzame verbinding'. Het concrete resultaat van dit onderwerp is het hebben van een moderne, flexibele en inclusieve organisatie waar (persoonlijk) leiderschap hand in hand gaat met plezier in het werk. Dit onderwerp realiseren we over een periode van 4 jaar, waarbij we in 2024 aan de volgende projecten zijn begonnen: 'het laden van de kernwaarden uit de ondernemingsstrategie' en 'de huurder en het primaire proces centraal stellen'. In 2024 zijn alle teams concreet aan de slag geweest met onze kernwaarden, door ze te vertalen naar dagelijks handelen.

Naar de ontwikkeling van een servicegerichte organisatie is integraal werken van belang. Dit wordt onder andere gestimuleerd door projectmatig en multidisciplinair te werken. Dit houdt in dat iedereen doet wat nodig is. We werken aan interne servicegerichtheid. -In 2024 hebben wij gewerkt aan een plan hoe we het integrale- en servicegerichte werken, gaan vormgeven. De gedachte is dat hier een combinatie gemaakt wordt met de opvolging van het medewerkers-tevredenheidsonderzoek. Uitvoering van dit plan vindt plaats in onder andere 2025.

Inclusiviteitsplan

In 2023 zijn we gestart met twee werkgroepen, die zich hebben beziggehouden met inbedding en borging van een meer divers en inclusief personeelsbestand. Dit als uitwerking van de certificering voor de prestatieladder sociaal ondernemen (PSO). In 2024 hebben we uitvoering gegeven aan de

plannen van de werkgroepen. We hebben werkervarings-/stageplekken aangeboden in 2024 en een groep van werkbegeleiders heeft een passende training gevolgd. Tijdens de hercertificering in 2025 streven we naar behoud van trede 3 op de PSO-ladder.

Resultaatgerichte functieprofielen

De organisatie van nu vraagt van medewerkers naast vakmanschap een grote mate van flexibel zijn en doen wat nodig is. Dat betekent dat medewerkers minder taakgericht en meer resultaatgericht werken. In lijn hiermee willen we de functieprofielen herschrijven.

In 2024 hebben we onderzocht hoe het herschrijven gedaan kan worden. In eerste instantie zou uitvoering in 2025 gedaan worden, maar daadwerkelijke uitwerking en implementatie valt in 2026.

Uitvoering geven aan medewerkerstevredenheidsonderzoek

Opleiding en ontwikkeling, (persoonlijk) leiderschap, autonomie bepalen voor een groot deel het plezier in het werk van medewerkers. We vinden het belangrijk om eens per vier jaar van onze medewerkers te vernemen, hoe zij dit ervaren en hoe we dit kunnen verbeteren.

In 2024 hebben we hieraan uitvoering gegeven. In de eerste helft van het jaar is hiervoor een plan opgesteld en de 0-meting is in het laatste kwartaal van 2024 uitgevoerd. De resultaten op organisatieniveau zijn gedeeld met onze medewerkers.

Uitgangspunt van dit onderzoek is dat we medewerkers uitnodigen en uitdagen om zelf invulling te geven aan verbetering en ontwikkeling van hun eigen afdeling en team. In 2025 gaan wij hiermee met onze medewerkers aan de slag.

Uitvoering ICT-beleidsplan: activiteiten 2024

Actualisatie ICT-beleidsplan

Ook bij Beter Wonen is de invloed van ICT nadrukkelijk zichtbaar. Verwacht wordt dat deze tendens zich de komende jaren zal continueren. Daarom hebben wij in 2024 gewerkt aan de actualisatie van ons ICT-beleidsplan voor de periode 2025-2027. Hiervoor hebben wij onderzocht op welke wijze de technologische ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het realiseren van onze ondernemingsstrategie "Thuis bij Beter Wonen". Daarbij houden wij ook rekening met onze ICT-volwassenheid. Het ICT-beleidsplan is in concept gereed en zal in het eerste kwartaal van 2025 worden vastgesteld. Daarmee hebben we weer een goede leidraad op het gebied van Informatisering en Automatisering voor de komende jaren.

Uitgevoerde ICT-projecten

In 2024 hebben wij meerdere ICT-projecten uitgevoerd en geoperationaliseerd. De belangrijkste informatiesystemen die in gebruik zijn genomen betreffen: (de afronding van) de herimplementatie van ons ERP-systeem ViewPoint, het systeem SAM dat ons ondersteunt bij het portefeuille- en assetmanagement en het systeem voor fiscale activa administratie (Trace Assets).

Informatiebeveiliging

Ook hebben wij in 2024 meerdere projecten uitgevoerd in het kader van informatiebeveiliging. Dit betrof onder meer de actualisatie van het informatiebeveiligingsbeleid waarbij o.a. rekening is gehouden met de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC) 4.0. Ook hebben wij een Incident Response Plan opgesteld gericht hoe te acteren ingeval van een hack. Met als doel de gehele organisatie hierbij te betrekken heeft een organisatiebrede projectgroep bijgedragen aan de totstandkoming van dit plan. Dit plan zal in het eerste kwartaal van 2025 worden vastgesteld waarna wij de werking ervan gaan testen. Op het gebied van security awareness zijn meerdere testen op herkenning van phishingmails uitgevoerd en zijn meerdere processen van Beter Wonen beoordeeld op basis van mystery calling. Hoewel de resultaten bemoedigd zijn, is het continueren van activiteiten op het gebied van security awareness vooralsnog nodig. Met als doel mogelijke dreigingen van buiten onze organisatie op onze ICT-omgeving te monitoren alsmede gepaste maatregelen te treffen, indien nodig, hebben wij een SOC-SIEM (Security Operating Center – Security Information & Event Management) oplossing geïmplementeerd. Hiermee hebben wij onze informatiebeveiligingsarchitectuur naar een hoger beveiligingsniveau gebracht waardoor mogelijke cyberrisico's verder worden gemitigeerd.

Vernieuwen werkplekken en telefonievoorziening en benutten MS 365

In 2024 hebben wij voorbereidingen getroffen om in 2025 onze ICT-werkplekken en telefoniefaciliteiten te vernieuwen. Wij verwachten dat beide activiteiten in het eerste halfjaar van 2025 operationeel zullen zijn. Na deze vernieuwingen zullen wij het project "Benutten MS 365" gaan uitvoeren. Het doel van dit project is het verder uitnuttigen van Microsoft 365 (MS Teams/SharePoint) waardoor we efficiënter en effectiever kunnen (samen)werken alsook het verder benutten van de functionaliteiten uit de Microsoft 365 suite (MS-producten) zoals Onenote, Teams en Edge. In 2024 hebben wij hier reeds voorbereidingen voor getroffen.

Opfrissen kantoorpand

In de zomer van 2024 zijn we terugverhuisd naar ons opgefriste pand aan de Klimopstraat. De verbeteringen betreffen onder andere een technische en functionele update vanwege planmatig onderhoud aan technische installaties alsmede vervanging van meubilair en stoffering. Daarnaast hebben we de gedateerde uitstraling van ons kantoorpand op meerdere plaatsen aangepakt en de energieprestatie van ons pand naar een hoger niveau gebracht.

De verbouwing en tevens het heen- en terugverhuizen is goed verlopen. Tijdens de open dag voor onze stakeholders en medewerkers kregen we veel positieve reacties op de nieuwe uitstraling. In de loop van 2025 maken we plannen voor de buitenzijde van het kantoorpand, alsmede het terrein rondom het kantoor.

In verbinding met onze huurders

De meest duurzame verbinding hebben we met onze zittende huurders. Zij huren soms al jaren bij ons. Daarom stellen we het perspectief van onze huurder centraal en laten we ons leiden door de menselijke maat. We gaan in gesprek en zoeken contact om persoonlijk maatwerk te kunnen leveren.

Kwaliteit van de dienstverlening

We meten op verschillende manieren de kwaliteit van onze dienstverlening. Bijvoorbeeld door het nabellen van klanten of door het versturen van vragenlijsten. Dit geeft ons inzicht in de diensten die we goed doen óf minder goed doen.

Onze dienstverlening volgens KWH

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) onderzoekt continu de kwaliteit van onze dienstverlening. Hiervoor versturen ze verschillende vragenlijsten met betrekking tot: algemene waardering, woning zoeken, nieuwe woning, huur opzeggen, reparaties en onderhoud.

Ons doel van afgelopen jaar was om op alle onderdelen van KWH minimaal het landelijke gemiddelde te scoren. In de volgende tabel zijn onze resultaten opgenomen.

Onderdeel	NL	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Algemene waardering	7.1	7.1	7.1	7.2	7.2	-	-	7.2	7.7
Nieuwe huurders	7.7	8.1	8.0	7.7	7.9	7.7	7.9	7.4	7.4
Vertrokken huurders	7.8	8.1	7.6	8.0	7.8	8.0	7.6	7.8	7.8
Reparaties	7.9	8.6	8.2	8.2	7.9	7.6	7.6	7.6	7.6
Onderhoud	7.5	7.9	7.4	7.6	7.3	7.5	7.7	7.9	7.9
Groot onderhoud	7.4	7.4	7.4	7.6	-	-	-	-	-

Tabel 2.4.1: Scores KWH

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat we op alle onderdelen bovengemiddeld of gemiddeld scoren.

Binnen Beter Wonen werken we sinds 2021 met een KWH-kernteam. Dit team doet actief onderzoek naar onze dienstverlening en komt met concrete aanbevelingen om deze te verbeteren.

Onze dienstverlening volgens Aedes

Elk jaar publiceert Aedes de resultaten van de Aedes-benchmark. In deze benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergeleken. De resultaten hiervan maakt Aedes zichtbaar op brancheniveau en per corporatie.

Het prestatieveld huurdersoordeel geeft op drie deelscores aan hoe huurders de dienstverlening waarderen: bij het betrekken van een nieuwe woning, bij het vertrek uit een woning en bij reparaties.

Afgelopen jaar ontvingen we label B vanuit de Aedes-benchmark voor het onderdeel huurdersoordeel. Dit is een goede prestatie, maar er blijft ruimte voor verbetering. Bijvoorbeeld de dienstverlening bij vertrokken huurders. Ook dit bespreken we zeer regelmatig binnen het KWH-kernteam en met de betrokken medewerkers. Gezamenlijk zoeken we actief naar oplossingen en verbeteringen samen met het KWH.

Klachten

Beter Wonen lost de klachten of meldingen van ontevredenheid zoveel mogelijk op binnen de managementlijn van de organisatie. Daarvoor is eerst de medewerker aan zet. Als dat niet tot een oplossing leidt, gaat de manager van de betreffende afdeling in gesprek met de huurder. Mocht dit nog geen oplossing opleveren, dan gaat de directeur-bestuurder in gesprek met de huurder. Pas als daar geen oplossing naar tevredenheid van de huurder uit voortkomt, kan de klacht naar de Klachtencommissie.

Afgelopen jaar dienden 6 huurders van Beter Wonen een klacht in bij de Regionale Klachtencommissie. Hiervan:

- Zijn er 4 via een interne procedure behandeld;
- Is er 1 niet ontvankelijk bevonden;
- Is er voor 1 klacht de interne procedure doorlopen en deze is later opnieuw als klacht ingediend.

Naast de zes klachten van 2024, zijn er begin 2024 drie klachten van december 2023 verder afgehandeld via de interne procedure.

Betrekken van huurders

Deelnemersraad

Sinds februari 2020 heeft Beter Wonen een deelnemersraad. De Deelnemersraad bestaat uit twaalf huurders van Beter Wonen. Deze huurders wonen in verschillende wijken en komen gemiddeld vier keer per jaar samen. Tijdens de bijeenkomsten van de Deelnemersraad bespreken we actuele thema's en vragen we huurders om hun ervaringen, meningen en tips. Een aantal leden van de SHBW is aanwezig tijdens de bijeenkomsten. In 2024 kwam de Deelnemersraad twee keer bijeen en spraken we over de volgende onderwerpen:

- Onze ondernemingsstrategie is besproken en hoe deze tot stand is gekomen.
- De huurverhoging was hoger dan afgelopen jaren. We hebben uitgelegd met welke kosten we te maken hebben zoals, verduurzaming, rente en belastingen. We blijven continueren en investeren en hiervoor zijn financiële middelen nodig.

Bewonersparticipatie in de wijk

In een aantal complexen van Beter Wonen zijn bewonerscommissies actief. Zij vertegenwoordigen de bewoners van het complex en gaan met medewerkers van Beter Wonen in gesprek over de thema's die, specifiek voor hun complex, spelen. Met de meeste commissies is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten op grond van de Overlegwet. Hierin is vastgelegd of er sprake is van informatie-, advies-, of instemmingsrecht per onderwerp.

De onderwerpen die in de commissies aan de orde komen zijn:

- Uitvoering van onderhoudswerkzaamheden in het complex;
- Afrekening van servicekosten van het complex;
- Huurverhoging voor het complex;
- Leefbaarheid binnen het complex en de buurt;
- Knelpunten binnen het complex of de woonomgeving.

Daarnaast werken we steeds meer met tijdelijke bewonersvertegenwoordigingen bij fysieke en sociale projecten.

Type	Aantal	Welke
Bewonerscommissie	11	Beekzicht & Beekrede, Magnoliapark, De Terp, Rietpoort, Parkstede, Buitenhof, Wingerd/Kleine Wingerd/Overbeke, Oxford, Karelia, Riethuys, De Castello
Tijdelijke bewonersvertegenwoordiging	1	Tijdelijke klankbordgroep grootschalige renovatie Gerard Doustraat (omwonenden)
Wijkplatforms	3	Ossenkoppelerhoek, Aalderinkshoek en Binnenstad

Tabel 2.4.3: Participatievormen

Buurtwaardebon

Op het gebied van leefbaarheid heeft Beter Wonen de Buurtwaardebon ingevoerd. Met de bon ontvangen huurders met een goed idee voor het verbeteren of verfraaien van hun buurt praktische ondersteuning en/of een financiële bijdrage voor de uitvoering van een plan. In 2024 zijn er meerdere bewonersinitiatieven geweest (zie alinea samen werken aan vitale buurten).

Beste Buur

Bij de Beste Buur gaat het om 'een stille kracht' die vaak voor iedereen klaar staat en dat in alle bescheidenheid doet. Sint Joseph en Beter Wonen vinden het belangrijk dat juist deze mensen een keer openlijk waardering krijgen voor hun inzet en bijdrage aan een fijne woonomgeving. Een sociaal, veilig en actief leefklimaat draagt bij aan prettig wonen. Het helpt tegen vereenzaming en versterkt de onderlinge band; het Twentse noaberschap. Door deelname aan de Beste Buur stimuleren gemeente en corporaties ontmoeting en verbinding tussen mensen in buurten en wijken in Almelo.

In 2024 waren er 7 genomineerden. Dit waren niet alleen huurders van Beter Wonen of Sint Joseph, maar ook particuliere huurders of kopers. Al deze genomineerden zijn op Nationale Burendag in het zonnetje gezet. Beter Wonen of Sint Joseph heeft de genomineerde bezocht en een cadeaubon en een persoonlijk kaartje waarom diegene een Beste Buur is, overhandigt.

Het aantal genomineerden neemt ieder jaar af waardoor we gaan nadenken over een andere invulling. We willen namelijk wel stil blijven staan bij de kracht van noaberschap op Burendag.

In verbinding met onze samenwerkingspartners

De samenwerking met onze maatschappelijke partners is goed: als het nodig is, weten we elkaar te vinden. Binnen de driehoek van samenwerking tussen huurders, partners en onszelf, informeren we elkaar bewust en gericht en doen we wat nodig is om de huurder te helpen of de wijk vooruit te helpen.

Ontwikkelingen in gemeente Almelo

Hieronder staat een overzicht van relevante ontwikkelingen voor Beter Wonen in de gemeente Almelo.

Sinds het publiceren van de woonvisie Almelo 2020-2030 in maart 2021 waren er allerlei ontwikkelingen die van invloed zijn op deze woonvisie en op Beter Wonen:

- Vanaf 2023 gelden de Nationale Prestatieafspraken (NPA) volkshuisvesting, waarin onder andere afspraken staan over beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Dit zijn afspraken tussen het Rijk en de corporaties.

- In de NPA is de afspraak opgenomen dat er eind 2028 geen woningen meer zijn met een E, F of G label.
- De landelijke opgave in de nieuwbouw is afgepeld naar regionale opgaven. Over die opgave en de invulling daarvan zijn afspraken gemaakt in de regionale woondeals. Nadrukkelijk is in deze woondeals aandacht geweest voor de opgave van de corporaties. De corporaties in Twente (verenigd in WoON Twente) hebben hun gezamenlijke plannen in beeld gebracht. Ook Beter Wonen heeft haar plannen conform haar portefeuillestrategie ingebracht. De provincie Overijssel heeft vastgesteld dat met de plannen van de corporaties invulling wordt gegeven aan de opgave zoals die is opgenomen in de woondeal Twente.
- De provincie Overijssel publiceerde in december 2022 de Regionale Woondeal Twente 2022-2030. Dit zijn afspraken tussen het Rijk, provincie en gemeenten. Hierin staat onder andere dat Twente 14.100 woningen bouwt tot en met 2030, waarvan zo'n 6.100 sociale huurwoningen door woningcorporaties. Deze opgave wil men voornamelijk realiseren in sleutelprojecten. Voor Almelo zijn de sleutelprojecten de Binnenstad (500), Indië-terrein (360), Spoorzone (1.000) en Aalanderveld (215). Dit zijn in totaal 2.075 woningen. In 2025 wordt de vaststelling van nieuwe regionale woondeals verwacht.
- Gemeente Almelo zet in op sociale huur in de sleutelprojecten Spoorzone en Aalanderveld.
- In 2024 ging het wetvoorstel Versterking Regie op de volkshuisvesting naar de Tweede Kamer. Dit wetvoorstel is nog niet aangenomen. De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) heeft als doel het juridisch instrumentarium van gemeenten, provincies en het Rijk te versterken, omdat de actuele opgave groot is en er gecoördineerde en sturende inspanning van alle overheden nodig is. Het voorstel bevat wijzigingen in verschillende wetten, zoals de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet 2014 en Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. Onderdeel van de gemaakte afspraken is dat 30% van de bestaande en nieuw te bouwen woningen een sociale huurwoning is.

Uitvoeringsagenda stadontwikkeling en Ontwikkelvisie Almelo Centraal

Met de ambities in de Omgevingsvisie als basis is een uitvoeringsagenda voor stadsontwikkeling opgesteld. Stadsopgaven zijn geïdentificeerd. In de uitvoeringsagenda staat de koers van stadsontwikkeling om deze stadsopgaven uit te werken in ontwikkeling van wijken, gebieden en locaties. In de uitvoeringsagenda zijn prioritaire gebiedsontwikkelingen:

1. De versterking van de binnenstad.
2. De spoorzone ontwikkeling aan de westzijde van het spoor.

Voor 2024 presenteerde de gemeente Almelo ook de ontwikkelvisie Almelo Centraal. Hiermee is de basis gelegd voor het bouwen van 1.000 nieuwe woningen, hightech en cultuur rondom een vernieuwd station. Met daarbinnen een woning voor elke portemonnee. En dat in een gebied dat draait om stedelijk leven met het landschap om de hoek. Met deze visie wil Almelo de komende jaren sturen op de herontwikkeling van het Spoorzone gebied. Ook is een uitvoeringsstrategie uitgewerkt met als doel om samen de ambities uit de ontwikkelvisie te waar te maken. Binnen het gebied spoorzone is ruimte voor sociale huur. Er zijn stadsbrede afspraken gemaakt en getekend met gemeente, St Joseph en Beter Wonen. In deze afspraken is gesproken over o.a. de voorraad bezit van corporaties en welke wijken in Almelo de focus op ontwikkeling krijgen.

Woonvisie en meerjarige prestatieafspraken

Almelo wil een gemeente zijn waar iedereen zich thuis voelt, nu en in de toekomst. Deze ambitie staat centraal in de Woonvisie Almelo 2020-2030. Deze visie is vastgesteld in maart 2021 en vormt het kader voor de prestatieafspraken.

Vanuit de woonvisie Almelo 2020-2030 en de prestatieafspraken 2022-2026 werken de gemeente Almelo, huurdersorganisaties SHBW en HAR en woningcorporaties Beter Wonen en Sint Joseph samen aan drie ambities. Ten eerste een flexibele woningvoorraad, daarnaast een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad en ten derde een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad. Deze ambities zijn vertaald naar een concreet actieprogramma voor het komende jaar.

In 2024 stond het evaluatierapport van 2023 van de prestatieafspraken op de agenda en maakten we met de gemeente Almelo, Sint Joseph en de huurdersorganisaties SHBW en HAR afspraken voor 2025.

Uit het evaluatierapport over 2024 blijkt dat ongeveer driekwart van de afspraken inmiddels is behaald. Voor de overige afspraken geldt dat deze deels zijn nagekomen, waarbij het de verwachting is van de gezamenlijke partijen gemeente, huurdersorganisaties en corporaties dat we de afspraken alsnog behalen in 2025.

Het evaluatierapport is opgesteld rond de genoemde drie ambities uit de woonvisie en de prestatieafspraken. Op hoofdlijnen zijn de resultaten als volgt.

Flexibele woningvoorraad

Voor de vernieuwing van de sociale voorraad en de focus op betaalbaar wonen zijn projecten en afspraken in uitvoering.

Voor de vernieuwing van de sociale voorraad en de focus op betaalbaar wonen zijn projecten en afspraken in uitvoering. Beter Wonen is gestart met de (vervangende) nieuwbouw van 52 woningen: 18 aan de Parallelweg en 30 aan de Bornerbroeksestraat. Ook is gestart met de nieuwbouw van 64 appartementen aan de Gerard Doustraat. Er zijn 6 woningen verkocht.

Het jaar 2024 is succesvol afgesloten met het ondertekenen van de stadsbrede afspraken sociale huurwoningen. Dit is een belangrijke impuls voor het samenwerken aan veerkrachtige wijken in Almelo.

De voorbereiding voor het actualiseren van "ABF Woningmarktverkenning en doelgroepen 2020-2035" is gestart in 2024 zodat de uitkomsten begin 2025 beschikbaar zijn.

Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad

Samenwerken aan veerkrachtige wijken loopt. In oktober is een leefbare wijken- en dorpendag georganiseerd met alle netwerkpartners. De jaarplannen voor 2025-2026 behorend bij de wijkopgaven 2023-2026 zijn opgesteld en vastgesteld. De jaarplannen zijn een coproductie van gemeente Almelo en de woningcorporaties.

Er is succesvol subsidie (Volkshuisvestingsfonds) aangevraagd voor de vernieuwing van de Kerkelanden.

De gemeente heeft op grond van de Wet goed verhuurderschap een meld- en informatiepunt ingericht. Hier kunnen verzoeken tot handhaving worden gedaan en/of doorverwijzing naar andere bevoegde instanties. Het gezamenlijk onderzoek of dit meldpunt breder ingezet kan worden voor meldingen van woonoverlast loopt nog.

Er vindt een onderzoek plaats naar de ingezette en in te zetten instrumenten om stapeling van problematiek in bepaalde wijken te voorkomen.

Binnen de gemeente wordt volop gewerkt aan een voorstel voor een werkwijze voor het thema wonen en zorg. Basis daarvan is de gedachte dat we enkele activiteiten naast elkaar moeten oppakken (Omgevingsvisie, Woonzorgvisie, Afsprakenkader ouderenhuisvesting en Volkshuisvestingsprogramma). De gemeente is een project gestart gericht op geclusterde seniorenhuisvesting middenhuur en vrije sector.

Stimulering doorstroming loopt. Er is gewerkt aan een tweetal pilots. De uitvoering hiervan vindt plaats in 2025. Per 2025 hebben beide corporaties een wooncoach aangesteld die zich actief bezig gaat houden met doorstroming.

De corporaties zetten 15% van de mutaties in voor directe bemiddeling. Directe bemiddeling maakt het mogelijk om te sturen op zorgvuldige huisvesting van kwetsbare huurders. Doordat het aantal mutaties aanzienlijk daalt, komt dit wel meer onder druk te staan.

De invulling van nieuwe locaties voor woonwagens is gestart met 4 woonwagenstandplaatsen in de Parkbuurt. Hierover zijn Sint Joseph en de gemeente in gesprek. Voor de overige 2 x 4 standplaatsen loopt de verkenning in de gebiedsontwikkeling Aalanderveld.

De taakstelling huisvesting statushouders is niet gehaald. De provincie heeft de gemeente gevraagd een plan van aanpak op te stellen. Voor het plan van aanpak huisvesting

vergunninghouders zijn op 25 februari 2025 kaders opgehaald bij de gemeenteraad. Ook heeft op basis van deze kaders een gesprek plaatsgevonden met management en beleid van de twee betrokken woningcorporaties. Op 31 maart is het plan aangeboden aan de provincie Overijssel.

De klimaatadaptatiestrategie heeft vanwege personele capaciteit vertraging opgelopen. De communicatiestrategie is daar in 2024 minimaal op in gezet. De gemeente sluit in 2025 aan op de Twentse Waterweken. Het regenwaterstructuurplan start 2025, de corporaties worden betrokken om te kijken hoe een slag kan worden gemaakt om klimaatadaptieve maatregelen ook op terrein van de woningcorporaties vorm te geven en hierover concrete afspraken te maken.

Wat betreft het onderwerp Langer thuis in bestaande voorraad (30) geven we uitvoering aan het Wmo-convenant. Dit resulteert in relatief veel verhuizingen en geeft aanleiding voor een versnelde evaluatie.

Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

De afspraken in dit hoofdstuk hebben onder andere betrekking op de energietransitie, energiearmoede, wooncomfort en klimaatadaptatie. Een deel van de afspraken is afgerond, maar een even groot deel loopt nog. Dit betreft voornamelijk lange termijnafspraken, zoals de verduurzaming van de woningvoorraad.

De woningcorporaties verduurzamen de voorraad op basis van de eigen duurzaamheids- en portefeuillestrategie. Uiterlijk in 2028 zijn alle woningen met een E, F, of G label uit de sector verdwenen (conform Nationale Prestatieafspraken). De verduurzaming door de corporaties loopt conform planning.

De corporaties zijn betrokken bij de wijkuitvoeringsplannen en de actualisatie van de warmtevisie. Het actualiseren van de warmtevisie heeft vertraging opgelopen omdat dit gekoppeld moet worden aan de omgevingsvisie. Voor de zomer is de contourenvisie voor de actualisatie van de omgevingsvisie gepland.

Er is overleg geweest over het stimuleren van mogelijkheden voor een woonvorm jong en oud onder één dak. Deze woonvorm lijkt op dit moment niet zeer kansrijk te zijn in Almelo. Het verder onderzoeken hiernaar heeft daarom in 2025 geen prioriteit meer. Sint Joseph heeft daarnaast onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de 'plint' in complexen met senioren beter te benutten. Dit wordt in 2025 verder uitgewerkt naar een ontwikkelbesluit, hierbij wordt ook gekeken naar de doelgroep.

Het realiseren van stallingsplaatsen voor scootmobielen is vaak een uitdaging. Per situatie stemmen we af over de mogelijkheden. Corporaties nemen waar mogelijk bij het ontwerp van nieuw te bouwen woningen al scootmobielen-plekken mee.

Ten aanzien van samenwerken

De samenwerking in het algemeen loopt goed. Er is sprake van wederkerigheid en partijen zijn actief en betrokken. We werken programmatisch samen rondom de prestatieafspraken en veerkrachtige wijken.

Samenwerken aan veerkrachtige wijken is in 2024 verankerd in de nieuwe overlegstructuur ambtelijk en bestuurlijk overleg wonen en wijken (AOWW en BOWW).

Programma Aardgasvrije Wijken Aalderinkshoek

De gemeente Almelo, Coteq, Cogas, Beter Wonen, Sint Joseph, Woonzorg Nederland en waterschap Vechtstromen onderzoeken samen het aardgasvrij maken van de Aalderinkshoek. Om te beoordelen of het voor iedereen haalbaar is.

Beter Wonen is één van de partners binnen dit programma en levert een constructieve en inhoudelijke bijdrage.

Betrekken van stakeholders

Beter Wonen heeft in 2023 haar nieuwe ondernemingsstrategie 'Thuis bij Beter Wonen' vastgesteld. Bij de totstandkoming van de ondernemingsstrategie is input verkregen van stakeholders van zowel buiten als van binnen de organisatie, zoals hieronder nader beschreven.

Sint Joseph

We werken continu samen met allerlei belanghouders aan de maatschappelijke opgave binnen de stad Almelo. Bijvoorbeeld met woningcorporatie Sint Joseph. We werkten afgelopen jaar samen aan de prestatieafspraken, Programma Aardgasvrije Wijken Aalderinkshoek, veerkracht in wijken, urgentiecommissie en andere volkshuisvestelijke thema's.

Gemeente Almelo

Elk jaar voeren we ambtelijk en bestuurlijk overleg met de gemeente Almelo, Sint Joseph en de huurdersorganisaties SHBW en HAR over onder andere de prestatieafspraken. Elk kwartaal is er een bestuurlijk overleg met de Wethouder Wonen. Indien nodig is er ook op andere momenten contact met de leden van het college van Burgemeester en Wethouders.

We komen samen met maatschappelijke partijen en organisaties in wijken en buurten en spreken over wijkvisies, duurzaamheid, wonen en zorg, ontwikkeling van ouderenhuisvesting, buurtbemiddeling, veiligheid en leefbaarheid. Ook nemen we deel aan wijkplatformbijeenkomsten om toelichting te geven op ons werk en om verwachtingen van stakeholders en ontwikkelingen in de wijk op te halen.

Sociaal Domein

Naast Sint Joseph en de gemeente Almelo werkten we afgelopen jaar samen met allerlei maatschappelijke belanghouders binnen het Sociaal Domein. Bijvoorbeeld de politie, Avedan en MinusPlus. We zoeken elkaar actief op om in bepaalde dossiers elkaar te ondersteunen en te versterken. Dit had vaak betrekking op zaken die spelen binnen het Sociaal Domein dan wel op multiproblematiek van onze huurders. Deze samenwerking verloopt constructief, we weten elkaar makkelijk te vinden als dat nodig is.

WoON Twente

Beter Wonen is lid van de vereniging WoON Twente. Dit is een actief netwerk van betrokken woningcorporaties. Tijdens verschillende bijeenkomsten werken bestuurders en medewerkers samen aan verschillende thema's. Bijvoorbeeld de regionale woningmarkt, Sociaal Domein, klantinvoer, organisatieontwikkeling en duurzaamheid. Afgelopen jaar is onder andere samengewerkt in het kader van de regiodeal Twente, nieuw bestuur van WoONTwente en de reactie op de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.

Communicatie met huurders en stakeholders

We werken voor en met mensen en een groot deel van ons werk bestaat dan ook uit Communicatie, met onze huurders, met samenwerkingspartners en met andere stakeholders als omwonenden en leveranciers.

Persoonlijk en rechtstreeks

Met veel van onze stakeholders communiceren we persoonlijk en rechtstreeks. Denk hierbij aan telefonisch contact met het KCC of een gesprek tussen een medewerker van Beter Wonen en een wijkagent. Ook houden we bijeenkomsten of met groepen, op complex-, buurt- of wijkniveau. Denk hierbij aan communicatie met bewonerscommissies, klankbordgroepen (bij vastgoedprojecten), wijkplatforms en VvE-overleggen, of woningzoekenden (via WoningHuren.nl).

In 2024 hebben we naast de dagelijkse communicatie rondom verhuurzaken, onderhoud en vastgoedprojecten ook contact gehad met huurders rondom sociale zaken als leefbaarheid en noaberschap (goed burengedrag). Bij een aantal huurders zijn we op de koffie geweest, soms gecombineerd met een jubileum of een winactie. Onze woonwinkel is sinds augustus weer te vinden op het vertrouwde adres aan de Klimopstraat en huurders lopen hier weer dagelijks binnen.

Online en digitaal

Naast gerichte en interactieve communicatie, communiceren we ook op een algemener, meer

overkoepelend niveau. Dit is informatie die voor alle huurders of stakeholders is bedoeld of toegankelijk moet zijn. We gebruiken hiervoor meestal online kanalen als onze website, social media (Instagram, LinkedIn en YouTube) en onze digitale nieuwsbrief. Daarnaast maken we soms gebruik van lokale (online) media Almelo's Weekblad, Tubantia en Indebuurt.nl/Almelo, middels advertenties of persberichten en interviews, om aandacht te vragen voor bepaalde ontwikkelingen.

Op onze website houden we inhoudelijke informatie - zoals het huurbeleid, de jaarlijkse huuraanpassing, planmatig onderhoud en de voortgang van verduurzamings- en nieuwbouwprojecten - dagelijks actueel. Daarnaast is er aandacht voor onderwerpen die meer met goed huurderschap en maatschappelijke ontwikkelingen te maken hebben. Denk aan geldzaken, (tuin)onderhoud, duurzaamheid, energiebesparing en leefbaarheid.

Diezelfde thema's stippen we ook aan op onze social media, waarbij we op LinkedIn de relatie met de betrokken stakeholders meer benadrukken en op Instagram en YouTube juist meer de boodschap voor huurders. In 2024 zijn we gestopt met Twitter, omdat uit cijfers bleek dat we hiermee amper bereik hebben, zeker niet onder onze eigen stakeholders.

Onze nieuwsbrief is in 2024 zes keer verstuurd naar alle huurders en groot aantal van onze samenwerkingspartners; in elke editie vermeldde we de 5 belangrijkste nieuwsberichten waarbij lezers konden doorklikken naar het volledige artikel op de website. Gemiddeld 84% van de ontvangers opent de nieuwsbrief en klikt door naar de website.

Overige middelen

In 2024 was het digitale huurdersportaal in gebruik en konden onze huurders zelf hun NAW-gegevens inzien en wijzigen en reparaties aanvragen. De komende jaren gaan we de functies in het portaal verder uitbreiden om onze huurders nog beter online van dienst te kunnen zijn.

Maatschappelijk Betrokken Ondernemen

In april 2024 stonden we weer op de Slingerbeurs in Almelo. Daar maakten we verschillende 'matches' met verenigingen en stichtingen in Almelo, waarbij we hen ondersteunen met technische hand-en-spandiensten, vergaderruimte of materialen. Tijdens de Nationale Vrijwilligersdag in december hebben we onze eigen vrijwilligers voor o.m. bewonerscommissies, klankbordgroepen en activiteitenmiddagen in het zonnetje gezet met een geschenkbon voor een bekende doe-het-zelf keten en wat lekkers bij de koffie.

3

Risicobeheersing

3 Risicobeheersing

Risico's en onzekerheden

Risicomanagement is onderdeel van de bedrijfsvoering van elke woningcorporatie, zo ook van Beter Wonen. Beter Wonen wil daarin ook transparant zijn naar haar stakeholders.

Het bereiken van de strategische doelstellingen

Beter Wonen heeft in haar risicomanagementstatuut risicomanagement als volgt omschreven. Risicomanagement is een proces, geïnitieerd en gerealiseerd door de directeur-bestuurder, met als doel een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen om de doelstellingen te bereiken op het gebied van:

- Een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering om de volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren, met als randvoorwaarde het waarborgen van de financiële continuïteit van de corporatie.
- Een betrouwbare financiële verslaggeving.
- Voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van wettelijke regelingen.

Het proces wordt uitgevoerd binnen de werkorganisatie van de corporatie. De werkzaamheden zijn gericht op het identificeren van en het bepalen van kans en impact en het beheersen van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op Beter Wonen. Van belang is dat het geheel van risico's binnen de risicobereidheid van de corporatie valt.

Beter Wonen past het 'three lines' model toe als inrichtingsprincipe voor risicomanagement. De eerste verdedigingslinie wordt gevormd door de directeur-bestuurder, het management en de medewerkers. De tweede verdedigingslinie ligt hoofdzakelijk bij het team Controlling en de derde verdedigingslinie ligt primair bij de concerncontroller (de auditfunctie).

Het doel van risicomanagement is om de aanwezige risico's binnen de organisatie en haar omgeving in te schatten op kans en impact. Waarbij deze worden afgezet tegen de organisatiedoelstellingen en de risicobereidheid die een organisatie daarbij wil nemen. Hierbij wordt op basis van het COSO-model onderscheid gemaakt tussen strategische, operationele, verslaggevings- en compliance risico's. Daarnaast is Beter Wonen van mening dat het thema fraude blijvend onderdeel moet uitmaken van de risicokaart. Hierbij gaat het onder meer om de blijvende bewustwording van dit thema mede omdat de gedragscomponent een groot onderdeel vormt van dit risico.

Continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit.

De directeur-bestuurder van Beter Wonen heeft als doel om de continuïteit van haar activiteiten te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. Er wordt jaarlijks een meerjarenbegroting opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in deze meerjarenbegroting tot uitdrukking gebracht. In een apart hoofdstuk van de meerjarenbegroting wordt inzicht gegeven in de gevoeligheid op de financiële ratio's bij mogelijke afwijkingen op de basisbegroting. De scenario's hebben zowel betrekking op risico's als op kansen.

Beter Wonen heeft met banken en andere kredietverstrekkers financieringsafspraken gemaakt. Deze zijn verwerkt in de jaarrekening en de toelichting daarop. In 2024 was geen sprake van een schending van afspraken of convenanten. Op basis van de meerjarenprognose is onze verwachting dat Beter Wonen ook in de (nabije) toekomst blijft voldoen aan de convenantseisen en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen. Op grond hiervan is de directeur-bestuurder van mening dat de continuïteit van Beter Wonen is gewaarborgd. Momenteel vindt er binnen de organisatie een (verdere) uitwerking van het duurzaam prestatiemodel plaats. Op deze manier verkrijgen we inzicht hoe we op de lange termijn de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven in combinatie met financiële- en volkshuisvestelijke continuïteit van de organisatie kunnen waarborgen.

Risicobereidheid

Beter Wonen onderkent het belang van duidelijk zijn over haar risicobereidheid: hoeveel risico is Beter Wonen bereid aan te gaan bij het realiseren van haar organisatiedoelstellingen? Beter Wonen heeft in 2023 via de methodiek Buffers & Beleidsruimte (Ortec Finance/Accent Advies) haar risicobereidheid opnieuw onder de loep genomen. Hieruit is gebleken dat Beter Wonen zich qua risicobereidheidsprofiel op de scheidslijn tussen neutraal en gematigd offensief begeeft. Bij onverwachte gebeurtenissen wil ze dat de impact op het resultaat en vermogen redelijk tot goed beheersbaar is. De risicobereidheid wordt uitgedrukt in financiële termen, zoals een streefnorm voor de rentedekkingsgraad, solvabiliteit, loan to value en dekkingsratio. Ten aanzien van de normen en waarden van Beter Wonen geldt zerotolerancebeleid ten aanzien van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving. De risicobereidheid heeft ook een kwalitatieve dimensie, waarmee Beter Wonen uitdrukking kan geven aan aspecten als de minimaal nagestreefde kwaliteit van het vastgoed, de maatschappelijke bijdrage en de reputatie van de corporatie. Eind 2024 is de risicobereidheid niet gewijzigd ten opzichte van 2023.

Beter Wonen werkt met streefnormen, ontwikkeld om een beleidsmatige remweg te creëren tot de externe norm van de gehele sector. Onvoorziene gebeurtenissen (risico's) mogen dan vervolgens leiden tot het kunnen benutten van de remweg, ofwel tot het niet halen van de interne streefnorm maar nog wél van de externe normen. Deze onvoorziene gebeurtenissen zijn bijvoorbeeld hogere kosten door externe veranderingen in overheidsingrijpen, marktontwikkelingen of wet- en regelgeving. In 2023 heeft Beter Wonen via de methodiek van Ortec Finance/Accent Advies in vijf stappen toegewerkt naar haar eigen streefnormen die rekening houden met risicobereidheid, strategische risico's en de gevoeligheden in de meerjarenbegroting. Deze nieuwe streefnormen zijn in paragraaf 8.1 opgenomen in de tabel. In 2024 zijn de externe normen van de solvabiliteit en LTV (beide op basis van beleidswaarde) aangepast. Naar aanleiding daarvan heeft Beter Wonen haar streefnormen voor deze twee normen ook aangepast.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

Om meer inzicht te krijgen in de mate waarin en de wijze waarop Beter Wonen risico's beheerst, had risicomanagement ook in 2024 onze aandacht. We stelden een risicokaart 2024 op waarbij we de belangrijkste risico's (hoogste score op kans x impact) identificeerden. Eind 2023 is de risicokaart 2024 opgesteld en begin 2024 is deze vastgesteld.

Hieronder wordt meer inzicht gegeven in de risicokaart 2024.

Strategische risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
De opgave is niet (tijdig) realiseerbaar	Het risico dat de opgave voor Beter Wonen niet (tijdig) realiseerbaar is door (macro)-economische, juridische, lokale en geopolitieke omstandigheden	- Vaste samenwerkingspartners aan je binden zodat de bouwstroom zeker is - Goedkoper bouwen - Duurzaam bedrijfsmodel bevorderen - Alle complexen hebben een vastgesteld strategielabel - Vastgoedontwikkelp proces evalueren en bijstellen indien nodig - We stellen verder vooruit projecten vast - Duidelijke afspraken maken met gemeente - Interne en externe normen blijven monitoren
Cyberaanval of datalek	Het risico dat Beter Wonen slachtoffer wordt van een cyber aanval of datalek. Daardoor loopt ze imagoschade op en haalt ze wellicht haar strategische doelen niet.	- Vervolgactie op security awareness (bijv. mysterie guest) - Opvolgen adviezen in managementletter om volwassenheidsniveau informatiebeveiliging naar hoger niveau te tillen
Tekort aan gekwalificeerde medewerkers	Door een tekort aan gekwalificeerde medewerkers kunnen we de opgave (ondernemingsstrategie en strategische doelen) niet waarmaken. Dit heeft mogelijk een negatieve impact op de huurderstevredenheid.	- SPP opstellen - Opfrissen kantoorpand - Inzetten op werkplezier, vitaliteit en veiligheid van medewerkers - Medewerkers tevredenheidsonderzoek uitvoeren - Investeren in ontwikkelgesprekken/ -trajecten individueel en/of per team

Fraude risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Fraude	Door het frauderen of schenden van de integriteit door iemand die bij Beter Wonen betrokken is kan Beter Wonen imagoschade oplopen en/of financieel benadeeld worden.	- Bewustwording per team stimuleren in teamsessies inzake integriteit/ soft controls. Risico op fraude kan per team verschillen - Integriteit blijvend aandacht geven (bijv. op intranet en dilemmatraining voor nieuwe medewerkers)

Tabel 3.2: Risico's

Dat er geen operationele, verslaggevingsrisico's en compliance risico's in de risicokaart 2024 staan, wil niet zeggen dat deze risico's er niet zijn. Ze hebben op basis van kans x impact echter niet de hoogste scores behaald bij het opstellen van de risicokaart 2024. Ze vallen binnen de risicobereidheid.

Activiteiten in 2024

In 2024 zijn door ons gericht verdere stappen gezet op het gebied van besturing en beheersing (risicomanagement) en de verdere uitwerking en implementatie van integraal risicomanagement.

Een aantal specifieke activiteiten in 2024:

- Het monitoren en rapporteren over de voortgang op de risicokaart 2024.
- Het opstellen van de risicokaart 2025.

- Het actualiseren van procesbeschrijvingen waarbij nadrukkelijk aandacht is voor het doel van het proces, de risico's en de beheersingsmaatregelen.
- Veel medewerkers, met name van de afdeling Woondiensten, hebben een bijeenkomst gevolgd over ondermijning en de signalen daarvan.
- Alle nieuwe medewerkers hebben in 2024 diverse e-learnings gevolgd inzake security awareness.
- In 2024 zijn medewerkers via diverse intranetberichten en phishingtests geattendeerd op het belang van security awareness. Security awareness is en blijft nodig en dat laten actuele ontwikkelingen ook keer op keer zien.
- Nieuwe medewerkers volgen een training inzake de bewustwording van de risico's rondom datalekken en de Privacywetgeving.
- Alle medewerkers volgden in 2023 of begin 2024 een dilemmatraining. Daarin voeren we het gesprek met elkaar over de nieuwe integriteitscode, maar besteden we ook op een andere manier aandacht aan de soft-controls. Bewustwording van wanneer sprake is van een dilemma, hoe je daarmee omgaat en hoe je het bespreekbaar maakt is tijdens de training aan de orde geweest.
- In september 2024 bracht de Aw een handreiking integriteit uit. Daarin geeft de Aw aan de hand van een aantal ontvangen fraudesignalen en -casussen uit de sector inzicht in de geconstateerde handelwijzen. Ook staan een aantal aanbevelingen om fraude vast te stellen/de kans te verkleinen opgenomen. We voerden hierover in diverse gremia het gesprek. Ook vormde het aanleiding tot het uitvoeren van een aantal extra controles en was het input voor het controleplan 2025.
- Eerder voerden we in diverse gremia het gesprek over (de schijn van) belangenverstrengeling bij vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen van woningcorporaties. Naar aanleiding van een onderzoek van Nieuwsuur is door Aedes/ VTW een Handreiking 'opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' opgesteld. In het werving- en selectieproces van nieuwe medewerkers werd in 2024 het onderwerp vastgoedbezit standaard besproken.

Naast interne controles die uitgevoerd worden binnen de processen van de afdelingen, wordt de werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem gemonitord door de concerncontroller. Deze is tevens belast met het verbeteren ervan. De concerncontroller controleert, onder meer op basis van een gezamenlijke risicobeoordeling, de voortgang, actualiteit en uitvoering van de (kritische) processen en spoort indien nodig aan tot handelen.

Voor 2024 stelde de concerncontroller een controleplan op waarin controles van de belangrijkste risicogebieden zijn opgenomen. Relevante thema's waren een betrouwbare toestand van de MJOB, woningtoewijzing (voldoen aan wet- en regelgeving), aanbesteden, huurprijsaanpassing en de vennootschapsbelasting. De bevindingen zijn gedeeld met het MT en de auditcommissie van de RvC.

Het toezicht bestond onder andere uit de door het WSW uitgevoerde jaarlijkse risicobeoordeling en de financiële analyse. WSW heeft in januari 2024 voor het laatst een rapport uitgebracht over de beoordeling van de business risks. Daarin geeft WSW aan dat het risicoprofiel van Beter Wonen van gemiddeld niveau is. Het enige aandachtspunt dat WSW geeft is dat ze het transitieprogramma van Beter Wonen de komende tijd blijft volgen. Het (tijdig) realiseren van de opgave heeft Beter Wonen ook reeds als aandachtspunt gedefinieerd en zodoende in haar risicokaart 2024 opgenomen.

De governance inspectie die de Aw eens in de vier jaar uitvoert heeft voor het laatst op 7 april 2021 plaatsgevonden. De Aw concludeerde toen dat de governance van Beter Wonen op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance, met enkele positieve uitschieters. Begin 2023 heeft de Aw haar jaarlijkse beoordeling uitgevoerd. Naar aanleiding daarvan gaf de Aw in juni 2023 aan dat de risico inschatting voor Beter Wonen laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Eind 2024 ontvingen we van de Aw de uitkomsten van hun onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2023. Hierbij hebben zij geen onrechtmatigheden geconstateerd. De Aw komt niet meer standaard elke 4 jaar voor een governance inspectie. Ze voeren die alleen uit als daar een aanleiding voor is.

Risicobeheersing

Beter Wonen kent een op de woningcorporatie toegesneden interne risicobeheersing- en controleproces, wat een dynamisch proces is dat continu verbeterd en aangepast wordt. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de opzet, het bestaan en de werking van dit proces en de uitkomsten ervan. De RvC houdt hier toezicht op.

De belangrijkste onderdelen hiervan zijn:

- Procedurebeschrijvingen en functiescheidingen.
- Planning & control cyclus.
- Risicomanagement proces (waaronder het interne controleplan).

Procedurebeschrijvingen en functiescheidingen

Beter Wonen heeft haar processen vastgelegd in procesbeschrijvingen. Onderdeel hiervan zijn de primair noodzakelijke functiescheidingen welke mede zijn vastgelegd in ons ERP-systeem. Procesbeschrijvingen worden periodiek beoordeeld en indien noodzakelijk geactualiseerd. Tevens worden toekenningen van rechten in het ERP-systeem vastgelegd en beoordeeld. Uitgangspunt is dat de interne beheersing en de noodzakelijke functiescheidingen gewaarborgd zijn. Beter Wonen informeert medewerkers periodiek over de vastgestelde procedures en wijzigingen daarin. De managers besteden hier ook aandacht aan binnen hun afdeling en teams. Tevens zijn alle actuele procesbeschrijvingen eenvoudig toegankelijk voor de medewerkers via ons intranet.

Planning & control cyclus

Jaarlijks worden de prioriteiten voor Beter Wonen vastgesteld. Input hiervoor zijn de vastgestelde:

- Ondernemingsstrategie.
- Portefeuillestrategie.
- Strategische en financiële doelstellingen.
- Begroting/financiële meerjarenplanning.

De financiële doelstellingen die Beter Wonen zich heeft gesteld, dienen minimaal te voldoen aan de beoordelingsmaatstaven (waaronder de liquiditeit en solvabiliteit) van het WSW en de Aw. Vanuit behoedzaamheid, risicoprofiel en continuïteit hanteert Beter Wonen intern strengere streefnormen. We zetten deze bewust in als onze beleidsmatige remweg. We kunnen hiermee gevolgen van veranderend overheidsbeleid en andere gedefinieerde risico's voor onze huurders enigszins opvangen.

Risicomanagement proces

Door Beter Wonen zijn kaders vastgesteld waarbinnen wordt gewerkt. Deze zijn vastgelegd in:

- Reglement financieel beleid en beheer.
- Risicomanagementstatuut.
- Investeringsstatuut.
- Treasury- en beleggingsstatuut.
- Fiscaal statuut.

Op basis van de kaders, de risicobereidheid en de geïdentificeerde risico's wordt jaarlijks een intern controleplan opgesteld door de concerncontroller. Met dit plan wordt periodiek de opzet, het bestaan en de werking van de interne risicobeheersing- en controleprocessen beoordeeld. De belangrijkste bevindingen en aanbevelingen zijn door de concerncontroller gerapporteerd aan de proceseigenaar en de directeur-bestuurder. Deze bevindingen stellen de directeur-bestuurder in staat jaarlijks een gefundeerde uitspraak te doen over de werking van de interne risicobeheersing- en controleprocessen. Daarnaast worden risico's die samenhangen met strategische, operationele, verslaggevings- en compliance risico's tijdens reguliere overlegsituaties aan de orde gesteld. Hierbij zijn in verschillende samenstellingen commissarissen, de directeur-bestuurder, de concerncontroller en het managementteam betrokken.

De accountant kijkt ten behoeve van zijn controle van de jaarrekening tevens naar de risico's en interne beheersing. In de managementletter geeft de accountant jaarlijks een overzicht van de door hen geconstateerde aandachts- en adviespunten. De bevindingen worden door de accountant met de RvC besproken. Beter Wonen volgt de bevindingen uit de managementletter actief op. De directeur-bestuurder is met de RvC continu in gesprek over de mate van in control zijn van de organisatie. We constateerden dat Beter Wonen voldoende in control is. Er is ook voldoende

aandacht voor de soft controls. Het thema is tevens onderwerp van bespreking in de contacten tussen de RvC en de accountant.

Fraude en onregelmatigheden

De directeur-bestuurder van Beter Wonen is zich bewust van het inherente risico van fraude dat zij, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van haar activiteiten.

De directeur-bestuurder heeft in 2024 een frauderisicoanalyse opgesteld waaruit naar voren kwam dat op enkele onderdelen in de bedrijfsvoering sprake is van een hoger dan normaal risico op non-compliance. Deze risico's hebben in 2024 extra aandacht gekregen, waarbij aanvullende interne beheersingsmaatregelen zijn ingevoerd en periodiek (en onverwacht) additionele reviews plaatsvinden. Tevens is in 2024 het frauderesponseplan opgesteld en geformaliseerd, zodat er adequaat gehandeld kan worden in geval van (vermoeden van) fraudegevallen.

Externe partijen moeten er op kunnen vertrouwen dat Beter Wonen en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom heeft Beter Wonen haar integriteitscode in 2023 geactualiseerd. Deze integriteitscode wordt door iedere medewerker bij indiensttreding ontvangen. Bij indiensttreding volgen alle medewerkers een dilemmatraining waarin de integriteitscode wordt besproken. Het belang van de integriteitscode en de naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Er is een externe vertrouwenspersoon en er zijn interne vertrouwenspersonen waar eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen worden gemeld. De klokkenluidersregeling (tevens geactualiseerd in 2023) en integriteitscode zijn beschikbaar via onze website en worden (daarmee) ook gedeeld met onze externe relaties.

Onze (financiële) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwickelen en toegang heeft tot activa.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat maatregelen doorbroken worden en het risico van samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governance structuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden, periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten er toe bijdragen dat override of controls wordt gesignaleerd.

De afgelopen jaren zijn er regelmatig berichten in de media verschenen over cyberaanvallen, gevallen van ransomware en datalekken. Gezien de bedrijfsactiviteiten van Beter Wonen heeft informatiebeveiliging vanuit de perspectieven continuïteit, fraude en privacy en daarmee samenhangende reputatie een hoge prioriteit.

Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering vinden controles plaats om vast te stellen of gewerkt wordt volgens de daarover gemaakte afspraken, waaronder de diverse protocollen voor informatiebeveiliging. Periodiek wordt de beheersing van informatiebeveiliging getoetst via externe audits. Eventuele verbeterpunten vormen de input voor verdere aanscherping en/of naleving van het informatiebeveiligingsproces.

Beter Wonen heeft in 2024 niet te maken gehad met fraude.

Conclusie ten aanzien van non-compliance:

De directeur-bestuurder is van mening dat, met alle analyses en getroffen beheersingsmaatregelen, de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd.

In control statement

De directeur-bestuurder van Beter Wonen is verantwoordelijk voor de opzet en de werking van de risicomanagement- en controleprocessen van Beter Wonen. Deze processen hebben tot doel de realisatie van de strategische, operationele, verslaggevings- en compliance doelstellingen van Beter Wonen te monitoren en de risico's waaraan Beter Wonen vanuit haar omgeving wordt blootgesteld en vanuit haar interne organisatie naar voren zouden kunnen komen te herkennen en

beheersbaar te maken. Het proces van risicobeheersing- en controleprocessen zorgt voor naleving van wet- en regelgeving.

De risicobeheersing- en controleprocessen hebben als doel een redelijke mate van zekerheid te bereiken over de identificatie en beheersing van risico's. Deze mate van zekerheid geeft geen garantie voor het daadwerkelijk behalen van de doelstellingen, noch dat het systeem alle fouten, fraudegevallen en het niet voldoen aan relevante wet- en regelgeving volledig kan voorkomen. De aard van de werkzaamheden van Beter Wonen zorgt ervoor dat sommige risico's buiten haar invloedssfeer liggen, zoals kabinetsplannen/overheidsbeleid, demografische ontwikkelingen en economische ontwikkelingen. Waar nodig en mogelijk heeft Beter Wonen maatregelen getroffen die de impact van risico's beperken.

4

Kwaliteit van onze organisatie

4 Kwaliteit van onze organisatie

Personeel

Personeelsopbouw

In onderstaand overzicht is het aantal medewerkers eind 2024 weergegeven; zowel in aantallen als in functie-eenheden (fte), verdeeld naar vast en tijdelijke inzet/inleen. Hierbij zijn de medewerkers die een (gedeeltelijke) WIA-uitkering ontvangen meegeteld. In de berekening van de aantallen zijn deze medewerkers meegeteld voor zover zij betaalde arbeid verrichten.

Stand per eind van het jaar	2024		2023		2022	
	aantal	fte	aantal	fte	aantal	fte
Aantal medewerkers in vaste dienst	79	71,39	76	68,73	71	65,07
Aantal medewerkers in tijdelijke dienst (excl. oproepkrachten)	11	9,07	14	11,33	16	13,38
Aantal medewerkers via derden	3	1,74	5	2,85	7	4,34
Totaal aantal medewerkers	93	82,20	95	82,91	94	82,79

Tabel 4.1: Ontwikkeling aantal medewerkers (fte's) per eind 2024

In 2024 hebben 12 medewerkers Beter Wonen verlaten (excl. derden), waarvan drie met (vroeg)pensioen. In 2024 zijn 13 medewerkers gestart bij Beter Wonen (excl. derden). De cijfers voor instroom en uitstroom zijn exclusief medewerkers die als vakantiekracht, stagiair(e) en/of oproepkracht werkzaam waren.

Strategische Personeelsplanning (SPP)

Het is belangrijk om onze organisatiedoelen te vertalen naar de gevolgen voor de personeelsbezetting, zowel qua formatie als qua kennis, vaardigheden en ontwikkeling. Dit in relatie tot de huidige bezetting en verwachte uitstroom. In 2024 heeft een herijking plaatsgevonden van de SPP. Met het gegeven dat de komende jaren onze opgave groter is dan onze middelen, worden ook op het personele vlak weloverwogen keuzes gemaakt. Voor de komende 3 jaar hebben we inzicht in gewenste kwaliteit als kwaliteit in relatie tot de aanwezige bezetting.

Beter Wonen heeft in 2024 deelgenomen aan de Aedes P&O monitor. In deze monitor worden kengetallen op het gebied van organisatie, functiehuis, verzuim, formatie en personeelskosten vergeleken met andere woningcorporaties. De cijfers zijn behulpzaam bij onze SPP-keuzes.

Inclusief werkgeverschap en maatschappelijke betrokkenheid

Beter Wonen vindt, als maatschappelijke organisatie, inclusief werkgeverschap van groot belang. Naast de wettelijke verplichtingen en de CAO-paragraaf, heeft Beter Wonen dit daarom opgenomen in de ondernemingsstrategie. Beter Wonen heeft het trede 3 certificaat op de PSO-ladder en zet zich actief in om dit te behouden.

Want met de inzet op inclusief werkgeverschap halen we nieuwe, frisse inzichten in huis. We boden aan iemand met afstand tot de arbeidsmarkt een plek om binnen verschillende teams mee te kijken. Ook konden we een collega een vaste aanstelling bieden die eerder via een Werkfit traject bij Beter Wonen kwam.

Om ook voor de toekomst aantrekkelijk te zijn als werkgever wordt vanuit Aedes en vanuit de Twentse corporaties ingezet om ons als dynamische en inspirerende werkgever te laten zien. We zoeken tevens de verbinding met onderwijsinstellingen, door meer zichtbaar te zijn als organisatie die stageplekken aanbiedt en onderdeel te zijn van opleidingsprogramma's. Binnen meerdere afdelingen hebben stagiaires kennis kunnen maken met Beter Wonen en we hebben stagemarkten bezocht. Om ook jonge scholieren kennis te laten maken met de corporatiesector, hebben we deelgenomen aan de Almelose bedrijvendagen van het Alma College.

Veiligheid, gezondheid en welzijn

Beter Wonen wil een goede werkgever zijn en zorgdragen voor een gezonde en veilige werkomgeving voor alle medewerkers. Hierbij is het uitgangspunt dat alle medewerkers ook een eigen verantwoordelijkheid hebben op het gebied van arbeidsomstandigheden en zorg voor duurzaam werken.

De gezamenlijke Twentse corporaties zetten samen, onder de naam van Corpofit, actief in op de duurzame inzetbaarheid en ontwikkeling van alle medewerkers. Dit gebeurt onder andere door een gezamenlijk aanbod van workshops en Webinars en door gebruik te maken van de mogelijkheden die FLOW (Fonds leren en ontwikkelen Woningcorporaties) biedt.

Beter Wonen zet in op de duurzame inzetbaarheid van haar medewerkers.

Om de gezondheid en vitaliteit van medewerkers te stimuleren, zijn er ook in 2024 gezondheidsbevorderende activiteiten aangeboden, zoals het fietsplan, een gezonde kantine, aanbod van gratis fruit op de werkplek en deelname aan de week van de Vitaliteit via Corpofit.

Nieuwe werkplekken

Na de kantoorverbouwing van Beter Wonen voldoen alle werkplekken weer aan de hedendaagse eisen. Bij de inrichting is rekening gehouden met aanbod van actief en hoog-laag meubilair, waarbij er afwisseling is tussen stiltewerk-, ontmoetings- en vergaderplekken.

Ongewenst gedrag

Wij beschermen onze medewerkers zoveel mogelijk tegen agressie en geweld, alsook tegen de nadelige gevolgen hiervan. Het uitgangspunt is dat we ongewenst gedrag niet tolereren waarbij, afhankelijk van het incident, sancties worden gesteld. Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt voor elke medewerker dat de eigen veiligheid en die van collega's altijd voorop staat.

We zijn voortdurend in gesprek om verbeteringen te realiseren.

We voorzien medewerkers in de buitendienst van mobiele alarmering. Beter Wonen hanteert in haar beleid, aanpak en afhandeling de leidraad agressie en geweld van de Veilige Publieke Taak. Dit jaar is een team van medewerkers (SUS-team) opgeleid om ondersteuning te kunnen bieden aan collega's bij incidenten.

Beter Wonen heeft een externe vertrouwenspersoon waar medewerkers terecht kunnen. Om de drempel voor medewerkers te verlagen zijn er ook drie interne vertrouwenspersonen aangesteld. Deze medewerkers zijn getraind en kunnen een beroep doen op de externe, gecertificeerde, vertrouwenspersoon. In 2024 is de externe vertrouwenspersoon één keer door een medewerker benaderd.

In 2024 zijn er 6 meldingen geweest van (dreigend) ongewenst gedrag van huurders naar onze medewerkers. Deze zijn geregistreerd en volgens de afgesproken procedure afgehandeld.

Bereikbaarheidsdienst

Vanaf 15 juli 2024 heeft Beter Wonen een bereikbaarheidsdienst. Het doel is om een efficiëntere en beter georganiseerde aanpak te bieden aan onze huurders en partners bij calamiteiten en storingen buiten kantoor tijden, zowel op technisch als sociaal gebied. Alerta vangt voor ons alle telefoontjes op na kantoor tijd en in het weekend. De medewerkers van Alerta weten precies wie ze moeten inschakelen als er een storing of een calamiteit is. Medewerkers die zich hebben aangemeld draaien bij toerbeurt één week bereikbaarheidsdienst.

Medewerkerstevredenheid

Eind 2024 heeft er een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) plaatsgevonden. Op zes thema's is er een nulmeting uitgevoerd. Per thema werden de volgende gemiddelde cijfers gegeven: Groeimogelijkheden (6,7), Leiderschap (7,7), Vertrouwen in de Organisatie (7,7), Gezondheid en Welzijn (7,2), Betekenisvol Werk (8,1) en Fijne Werkplek (7,9).

De resultaten zijn op organisatieniveau gedeeld met medewerkers en zullen in 2025 in teamsessies verder worden besproken. Dit gaat over team-/kernwaarden en de integrale samenwerking. Een vervolgmeting vindt plaats in 2025.

Verzuim

Het verzuimbeleid van Beter Wonen sluit aan bij het organisatiebeleid. Kern van het verzuimbeleid is dat verantwoordelijkheden duidelijk zijn belegd bij de verschillende betrokkenen: leidinggevende, medewerker, bedrijfsarts en P&O, met een nadruk op preventie en korte lijnen. Daarbij is een hoofdrol weggelegd voor medewerker en leidinggevende.

Verzuim				
	Kort (t/m 5 werkdagen)	Middel (6 t/m 30 werkdagen)	Lang (meer dan 30 werkdagen)	Totaal
Aantal (nieuwe) meldingen	99	14	5	118
Aantal medewerkers ziek	62	12	8	82
Ziektepercentage	1,24	0,62	0,76	2,62

Tabel 4.2: Ziekteverzuimpercentage

Het verzuim is exclusief zwangerschaps-/bevallingsverlof en WAO/WIA.

Verzuimpercentage

Ten opzichte van 2023 is het verzuim in 2024 met 2,33% gedaald (van 4,95% naar 2,62%).

Dit wordt vooral veroorzaakt door een afname van het lange verzuim.

Het korte verzuim steeg van 0,94% naar 1,24%. Het aantal nieuwe korte ziekmeldingen steeg van 82 naar 99.

Het percentage middellang ziekteverzuim steeg van 0,54 in 2023 naar 0,62. Het aantal nieuwe meldingen ging van 13 naar 14.

Lang verzuim daalde flink van 3,46% naar 0,76%. Er waren 5 nieuwe meldingen in 2024, tegenover 6 in 2023.

De meldingsfrequentie geeft aan hoe vaak medewerkers zich gemiddeld ziekmelden. De meldingsfrequentie wordt het meest beïnvloed door kortdurend verzuim. Na jarenlang een meldingsfrequentie te hebben van < 1, was deze in 2023 1,11. In 2024 betrof de meldingsfrequentie 1,26. Samen met de managers, bedrijfsarts en OR wordt gesproken over de ontwikkeling en mogelijke oorzaken van het verzuim en de aanpak hiervan.

Opleiding en ontwikkeling

Beter Wonen hecht belang aan de ontwikkeling van haar medewerkers. Door opleidingen te faciliteren, geven we medewerkers en teams de kans om relevante ontwikkelingen in en rondom onze organisatie en sector te kunnen volgen én om te werken aan persoonlijke groei. Het ontwikkelgesprek is een middel om in gesprek te zijn over eigen ontwikkeling en realisatie van doelen.

Voor nieuwe medewerkers zijn verschillende trainingen onderdeel van het introductieprogramma, zoals een oriëntatietraining volkshuisvesting, een security awareness en een AVG e-learning en een training over het omgaan met ongewenst gedrag.

Een greep uit de collectieve trainingen voor medewerkers:

- HARRIE-training (werkbegeleiding van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt).
- Omgaan met lastig en agressief gedrag.
- Teamsessies Kernwaarden.
- VCA (VOL en Basis).
- ChatGPT en AI.

- Inkomensregistratie en huurrecht.
- Omgaan met verwarde huurders.
- Reanimatie en BHV.

Volgens de CAO Woondiensten heeft iedere medewerker recht op een individueel loopbaan ontwikkelbudget. Ook in 2024 hebben medewerkers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het budget in te zetten voor opleidingen en loopbaanontwikkeling, ook als die niet direct een relatie heeft met de eigen functie. In 2024 hebben 8 medewerkers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het budget in te zetten voor hun loopbaanontwikkeling.

Generatiepact en Regeling vroegpensioen

Vanaf 1 januari 2019 hebben medewerkers van 63 jaar en ouder de mogelijkheid om minder te gaan werken, in de zogenaamde 80-90-100 regeling: het generatiepact. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd voor instroom van jongeren in de branche. In 2024 hebben in totaal 3 medewerkers gebruik gemaakt van het generatiepact (zij namen ook al deel in 2023).

In 2024 is 1 medewerker uitgestroomd vanwege pensionering en 2 wegens vervroegde pensionering. Deze laatste 2 medewerkers hebben tevens gebruik gemaakt van de Regeling vroegpensioen.

Governance

Governancestructuur

Het bestuur van Beter Wonen wordt gevormd door mevrouw M. Nekkers. Zij is sinds 1 november 2019 directeur-bestuurder van de corporatie en zij is per 1 november 2023 herbenoemd voor een periode van vier jaar. Mevrouw Nekkers vervult geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van Beter Wonen.

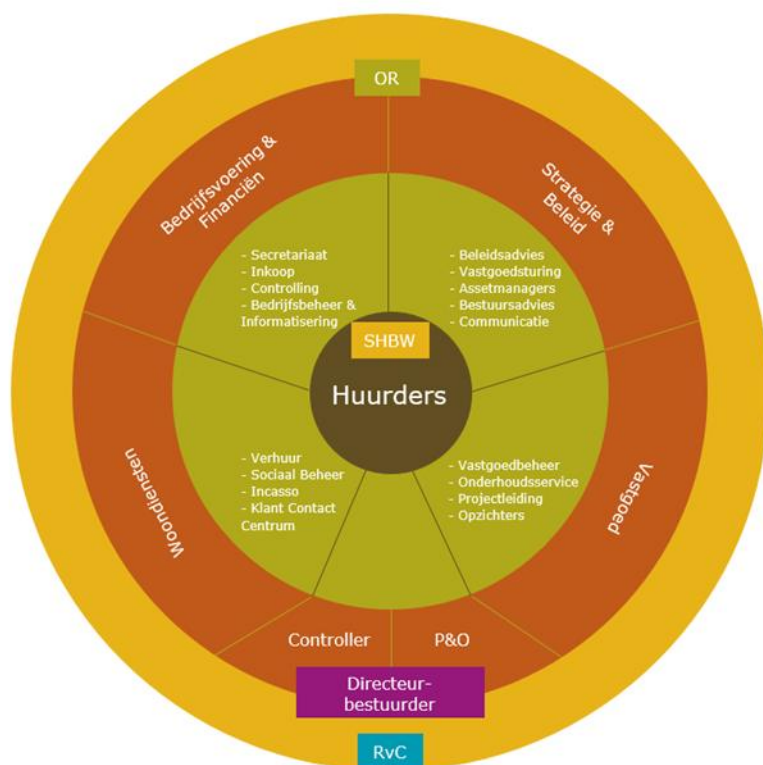
De directeur-bestuurder is belast met het besturen van Beter Wonen. Zij is verantwoordelijk voor:

- De realisatie van de doelstellingen van Beter Wonen.
- De strategie.
- De financiering.
- Het beleid.
- De resultatenontwikkeling.
- De interne risicobeheersingsmaatregelen.
- De naleving van wet- en regelgeving.

Intern organiseert de directeur-bestuurder bewust ook “tegenkracht”, door goed opgeleide en mondige medewerkers om zich heen te verzamelen en hen te stimuleren hun mening te geven ten aanzien van de strategie en het beleid van Beter Wonen en de wijze waarop hier uitvoering aan wordt gegeven. Ook kan zij gebruikmaken van de RvC voor klankbord en advies.

De directeur-bestuurder werkt beleidsinhoudelijk samen met de managers van de afdelingen. In het MT, waar ook de concerncontroller als adviseur onderdeel van uitmaakt, vindt de afstemming op beleidsonderdelen plaats en worden de resultaten van de onderneming gemonitord. De managers zijn verantwoordelijk voor hun eigen afdeling en inhoudelijke bijdragen aan de ondernemingsdoelstellingen. Zij zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het totaal. Zij worden door de directeur-bestuurder geconsulteerd bij besluiten die de gehele organisatie beslaan. Uiteindelijk berust de beslissingsbevoegdheid, zowel in de praktijk als statutair, bij de directeur-bestuurder.

De directeur-bestuurder heeft instrumenten als risicomanagement, managementcontrole en interne rapportages tot haar beschikking om haar verantwoordelijkheid in te vullen. Voor wat betreft de stakeholders wordt gestuurd op de respons uit de periodieke stakeholdermomenten en de periodieke maatschappelijke visitatie. De onafhankelijke positie van de concerncontroller draagt bij aan een toetsing op de bedrijfsvoering en het presteren van de onderneming, waaronder de naleving van de Governanceprincipes. De concerncontroller kan in voorkomende gevallen escaleren naar de RvC, gezien het feit dat er sprake is van een directe informatieplicht richting de RvC. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn in artikel 7 van de statuten beschreven.



Het toezichthoudend orgaan

Volgens de bepalingen in de Woningwet, de statuten en de Governance Code kent Beter Wonen een intern toezichthoudend orgaan: de Raad van Commissarissen (RvC). De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de RvC. De RvC houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen Beter Wonen. De verantwoordelijkheden van de RvC liggen vast in de Woningwet, onze statuten en het Reglement Raad van Commissarissen.

Voor meer informatie over de RvC en een verslag van de werkzaamheden wordt verwezen naar het verslag van de Raad van Commissarissen.

Integriteit

Naast de inrichting van bestuur en toezicht is in het kader van de Governance ook belangrijk hoe de organisatie wenst om te gaan met risicobeheersing en ethische aangelegenheden. Beter Wonen beschikt over een integriteitscode, die met regelmaat onder de aandacht van medewerkers en relaties wordt gebracht. De integriteitscode geldt voor zowel de medewerkers als de directeur-bestuurder en de commissarissen. In de integriteitscode zijn onder meer richtlijnen opgenomen betreffende het aannemen van relatiegeschenken en het omgaan met huurders, leveranciers en collega's.

Naast de integriteitscode beschikt Beter Wonen over een Klokkenluidersregeling, waarin is geregeld hoe te handelen bij het constateren van misstanden, fraude of andere ernstige ongeregeldeheden. Voor ongewenst gedrag van medewerkers naar elkaar kent Beter Wonen de regeling ongewenst gedrag. Er zijn naast een externe vertrouwenspersoon ook drie interne vertrouwenspersonen benoemd.

De regelingen rondom governance en integriteit zijn in hun geheel te vinden op de website van Beter Wonen.

5

Verslag Raad van Commissarissen

5 Verslag Raad van Commissarissen

Ook in 2024 stond voor de Raad van Commissarissen het toezicht op de realisatie van de doelstellingen van Beter Wonen en de algemene gang van zaken centraal. In deze paragraaf leggen we verantwoording af over de wijze waarop wij als Raad van Commissarissen in 2024 toezicht hebben gehouden op het functioneren van Beter Wonen in relatie tot haar maatschappelijke doelstellingen en in relatie tot haar stakeholders.

5.1 Over besturen en toezicht houden

De Raad van Commissarissen van Beter Wonen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Beter Wonen. De RvC staat tevens de directeur-bestuurder met raad en advies ter zijde.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van de Almelose Woningstichting Beter Wonen omschreven.

De RvC houdt toezicht binnen de kaders zoals die gesteld zijn door de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Eén en ander is uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen. Dit reglement is te vinden op de website van Beter Wonen.

Beter Wonen wil op een verantwoorde manier haar maatschappelijke taak vervullen en op transparante wijze verantwoording afleggen over haar maatschappelijke inzet en de behaalde resultaten. De directeur-bestuurder en de RvC vinden goed governance ('goed ondernemingsbestuur') daarom van groot belang. Zij zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en toepassing van de governancestructuur van Beter Wonen. De governancecode 2020 is in 2024 geëvalueerd door de Commissie Evaluatie Governancecode Woningcorporaties. De aangepaste code is in november 2024 vastgesteld door de leden van Aedes en VTW en is vanaf 1 januari 2025 de geldende regeling.

De RvC en de directeur-bestuurder van Beter Wonen onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. U vindt deze op onze website.

De RvC heeft een visie op bestuur en toezicht. Dit visiestuk vindt u eveneens op de website.

5.2 Toetsingskader en toezichtkader

De RvC opereert binnen een toezichtkader. Het toezichtkader geeft de regels en richtlijnen voor het toezicht. Dit toezichtkader is voor een belangrijk deel extern bepaald, door o.a. de Woningwet, de wet Bestuur en Toezicht en de Governancecode Woningcorporaties. Daarnaast is er een intern toezichtkader, bestaande uit onder meer de statuten, het reglement RvC en reglementen van de commissies van de RvC. Jaarlijks worden, met als onderlegger de ondernemingsstrategie, een begroting, financiële meerjarenplanning en een jaarplan opgesteld. De RvC gebruikt deze stukken, naast bijvoorbeeld de prestatieafspraken, visiedocumenten en beheersingskaders zoals het treasury- en investeringsstatuut, als toetsingskader bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van vastgestelde doelen.

De RvC vormt haar oordeel onder andere op basis van viermaandrapportages, jaarverslagen, benchmarkgegevens, visitatierapporten, oordelen van derden (zoals de managementletter van de accountant en oordeelbrieven van externe toezichthouders). En ook op basis van overleg met de huurdersorganisatie SHBW en de Ondernemingsraad en regionale bijeenkomsten van raden van commissarissen van woningcorporaties. Daarnaast laat de RvC zich intensief door de directeur-bestuurder informeren over beleid, actuele thema's en ontwikkelingen.

5.3 Samenstelling RvC

Op 31 december 2024 was de RvC van Beter Wonen als volgt samengesteld:

Leden Raad van Commissarissen	Functie	Benoemd 1e termijn	Herbenoemd 2e termijn	Aftredend per of 2e termijn
De heer G.B.J. Raanhuis ('57)	Voorzitter en lid Remuneratiecommissie	1 januari 2021	1 januari 2025	1 januari 2029
Mevrouw R.E.G.J. Ampting-Wichman ('68)	Vicevoorzitter en voorzitter Auditcommissie	1 maart 2020	1 maart 2024	1 maart 2028
Mevrouw I.J.T. Reijmer ('71)	Lid en voorzitter Remuneratiecommissie	1 januari 2021	1 januari 2025	1 januari 2029
De heer A.N. Kreuwel ('66)	Lid en lid Auditcommissie	1 januari 2022	N.v.t.	1 januari 2026
De heer E. Nijhoff ('83)	Lid	1 januari 2022	N.v.t.	1 januari 2026

Tabel 5.3.1: Samenstelling en rooster van aftreden RvC per 31 december 2024

In 2024 heeft mevrouw Vos deelgenomen aan de RvC bijeenkomst als trainee in het kader van het traineeship 'Nieuw Toezicht'.

De tabel hieronder geeft de achtergronden weer van de leden van de RvC:

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties	Expertise/portefeuille
Dhr. G.B.J. Raanhuis	Directeur-eigenaar van Organisatie- en Adviesbureau Gumale	- Vicevoorzitter Raad van Toezicht Stichting OSG Almelo-Hengelo - Voorzitter Raad van Toezicht Stichting OYFO kunst & techniek - Vicevoorzitter Stichting WensAmbulance Oost-Nederland - Bestuurslid Stichting Centrummanagement Hengelo - Lid comité van aanbevelingen Stichting Eschmolen Delden	Volkshuisvesting, governance, vastgoed, financiën en controle, welzijn, ICT, maatschappij, sociaal domein, politiek, maatschappelijk ondernemerschap, bedrijfs- en organisatiekunde, HRM& organisatieontwikkeling, regionale binding, samenleving <i>voorzitter RvC</i> <i>lid Remuneratiecommissie</i> <i>huurdercommissaris</i>
Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman	Directeur bij Waterschap Rijn en IJssel	Niet van toepassing	Vastgoed, financiën en controle, zorg, welzijn, ICT, maatschappij, sociaal domein, openbaar bestuur, HRM & organisatieontwikkeling, leefbaarheid, wijkontwikkeling,

			<i>vicevoorzitter RvC</i> <i>voorzitter Auditcommissie</i>
Mevr. I.J.T. Reijmer	Co-founder Bureau PI	- Voorzitter Raad van Commissarissen Samenwerking Glasverzekering - Bestuurslid Future of Twente - Lid Raad van Commissarissen Twente Milieu	Volkshuisvesting, zorg, maatschappij, sociaal domein, duurzaamheid, maatschappelijk ondernemerschap, HRM& organisatieontwikkeling, regionale binding, samenleving <i>voorzitter Remuneratiecommissie</i>
De heer E. Nijhoff	Advocaat/Partner Spoor & Hoekman Advocaten	- Lid Raad van Toezicht Stichting OSG Almelo-Hengelo - Penningmeester Stichting Vrienden van de Veene	Volkshuisvesting, maatschappij, governance, vastgoed, leefbaarheid, juridische zaken, openbaar bestuur, wijkontwikkeling, regionale binding en samenleving <i>huurdercommissaris</i>
De heer A.N. Kreuwel	Controller Coöperatie Medisch Specialisten	- Lid bestuur ZGT Overzee/bestuur Hart voor Tanzania - Lid Rekenkamer Gemeente Enschede	Maatschappij, governance, sociaal domein, bedrijfsorganisatiekunde, financiën en controle, openbaar bestuur, zorg, welzijn <i>lid Auditcommissie</i>

Tabel 5.3.2: Achtergrond van de leden van de RvC (per 31 december 2024)

Commissies

De RvC kent een Auditcommissie en een Remuneratiecommissie. Beide commissies zijn adviescommissies van de RvC. De RvC kiest nadrukkelijk voor een integrale verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat besluitvorming altijd door de voltallige RvC plaatsvindt en niet door de commissies.

Van de Auditcommissie maken mevrouw Ampting (voorzitter) en de heer Kreuwel deel uit. De Auditcommissie heeft in 2024 vier keer vergaderd. Aan de orde kwamen het accountantsverslag en het jaarverslag/de jaarrekening 2023, de viermaandrapportages, de uitgevoerde interne controles en het controleplan, de begroting 2025 en de financiële meerjarenplanning, het treasuryjaarplan 2025, en de (opvolging van de) managementletter. Tevens zijn de Aedes benchmarkresultaten, de risicokaart, het frauderesponsplan, de evaluatie van de treasuryadviseur EY, investeringsstatuut, de streefnormen, het fiscaal statuut en de voortgang van ICT-projecten aan de orde geweest.

De Auditcommissie vergaderde in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de concerncontroller, de manager Bedrijfsvoering & Financiën en de teamcoördinator Controlling.

Van de Remuneratiecommissie maken mevrouw Reijmer (voorzitter) en de heer Raanhuis (lid) deel uit. De Remuneratiecommissie heeft in 2024 meerdere keren vergaderd. De beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder is uitgevoerd door de Remuneratiecommissie. Deze heeft in december 2024 plaatsgevonden. Ter voorbereiding op het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder heeft de Remuneratiecommissie gesproken met de andere RvC leden en een afvaardiging van het MT, de OR en de huurdersorganisatie SHBW. Van het beoordelingsgesprek is een verslag gemaakt. Daarnaast heeft de Remuneratiecommissie een voorstel gedaan voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de RvC-leden.

Van de vergaderingen van de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie wordt normaliter een verslag gemaakt, dat wordt besproken in de reguliere RvC-vergadering.

Proces herbenoemingen voorzitter en lid Raad van Commissarissen

De eerste benoemingstermijn van vier jaar van de heer Raanhuis en mevrouw Reijmer als voorzitter, respectievelijk lid van de Raad van Commissarissen, eindigde op 1 januari 2025. Omdat de heer Raanhuis en mevrouw Reijmer beiden lid zijn van de Remuneratiecommissie is de voorbereiding van de herbenoemingen opgepakt door mevrouw Ampting en de heer Nijhoff. In 2024 is het proces van herbenoeming opgestart. De profielschets is geactualiseerd en het functioneren van genoemde leden is beoordeeld. De OR en de SHBW hebben een positief advies uitgebracht aan de RvC over de herbenoeming. De positieve zienswijze van de minister als bedoeld in artikel 25 lid van de Woningwet is op 26 augustus 2024 voor de heer Raanhuis en 5 september 2024 voor mevrouw Reijmer door de RvC ontvangen.

De RvC heeft op 3 oktober 2024 besloten de huidige benoemingen van de heer Raanhuis en mevrouw Reijmer voor bepaalde tijd, met een periode van 4 jaar te verlengen. Deze benoeming gaat in op 1 januari 2025 en eindigt op 1 januari 2029. De RvC is blij dat mevrouw Reijmer en de heer Raanhuis aan een tweede termijn beginnen.

5.4 Werkzaamheden in 2024

In 2024 heeft de RvC acht keer regulier vergaderd met de directeur-bestuurder. Naast de reguliere vergaderingen die veelal besluitvormend zijn, vindt regelmatig informeel overleg plaats tussen leden van de RvC onderling, en met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan de vergaderingen is de RvC door het bestuur steeds voorzien van de nodige schriftelijke informatie. Tijdens de vergaderingen is de RvC van aanvullende mondelinge informatie voorzien door de directeur-bestuurder die zich op onderwerpen daarbij liet ondersteunen door leden van het managementteam, de concerncontroller, de bestuursadviseur en een aantal andere medewerkers. Direct voorafgaand aan de vergaderingen, is er steeds vooroverleg tussen de leden van de Raad onderling zonder de directeur-bestuurder.

Naast regulier overleg hebben de volgende bijeenkomsten plaatsgevonden:

- Een dialoog met de accountmanagers van het WSW op 15 februari 2024.
- Werkbezoek van de RvC aan diverse projecten in de wijken van Beter Wonen op 11 juli 2024 (fietsrit langs o.a. de Gerard Doustraat, de Acaciaschool, de Parallelweg, het kantoorpand aan de Klimopstraat).
- Een zelfevaluatiebijeenkomst in november 2024 onder externe begeleiding.
- Kennismaking met de RvC van Sint Joseph op 14 oktober 2024.

In de reguliere bijeenkomsten zijn o.a. de volgende presentaties gehouden:

- Presentaties over de ontwikkelingen op locatie Bellavistapark.
- Twee presentaties over stand van zaken ICT.
- Presentatie over de ontwikkelingen op locatie Adastraat.
- Presentatie over huurbeleid.

5.5 Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2024

Commissaris	PE-punten
H. Raanhuis	8
R. Ampting	20
I. Reijmer	6
B. Kreuwel	8

Commissaris	PE-punten
E. Nijhoff	20

Tabel 5.5.1: Behaalde PE-punten per commissaris

Voor RvC leden geldt een PE-plicht van minimaal 5 PE punten per jaar.

De PE-activiteiten betroffen onder andere VTW-bijeenkomsten. De commissarissen hebben hun PE-activiteiten geregistreerd bij de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in de corporatiesector. Twee RvC leden hebben samen met de concerncontroller, de directeur-bestuurder en manager Vastgoed deelgenomen aan een driedaagse masterclass van EY voor bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties.

Zoals ieder jaar hebben RvC leden ook in 2024 deelgenomen aan RvC-netwerkbijeenkomsten van de vereniging WoON en overige activiteiten die door Beter Wonen zijn georganiseerd. In 2024 is geen van de leden van de RvC frequent afwezig geweest.

5.6 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Besluiten van de RvC in 2024

In de vergaderingen van de Raad zijn onder meer de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring DO besluit verduurzaming Elzenstraat.
- Goedkeuring DO besluit nieuwbouw Parallelweg.
- Goedkeuring DO besluit nieuwbouw Bornerbroeksestraat.
- Goedkeuring DO besluit vernieuwbouw Gerard Doustraat.
- Goedkeuring bestuursreglement.
- Goedkeuring jaarstukken 2023.
- Goedkeuring investeringsstatuut.
- Goedkeuring doorzakken van derivaat 7.
- Goedkeuring begroting 2025 en financiële meerjarenplanningen.
- Goedkeuring treasuryjaarplan 2025.
- Goedkeuring fiscaal statuut.
- Goedkeuring volmacht WSW.
- Besluit herbenoeming mevrouw Ampting per 1 maart 2024 voor een periode van 4 jaar tot 1 maart 2028.
- Besluit herbenoeming de heer Raanhuis en mevrouw Reijmer per 1 januari 2025 voor een periode van 4 jaar tot 1 januari 2029.
- Vaststelling honorering leden Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder in 2024 en 2025.
- Vaststelling verslagen zelfevaluatie.
- Vaststellen rooster van aftreden.
- Vaststellen portfeuilleverdeling.

Verder zijn, naast het hiervoor reeds benoemde, onder andere aan de orde geweest:

- Brief WSW naar aanleiding van risicobeoordeling.
- Opleidingsplan RvC.
- Controleplan 2024.
- Voortgang controleplan.
- Risicokaart en voortgang risicomanagement.
- Voortgang samenwerking Sint Joseph, De Woonplaats en Reggewoon.
- Kaderbrief.
- Resultaten Aedes benchmark.
- Terugkoppeling soft controls (dilemmatrainingen).
- Brief WSW inzake borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse.
- Toezichtsbrief Aw.
- Brief Aw leidraad MJ en dPi2024.

- Brief Aw handreiking integriteit.
- Traineeship 'Nieuw Toezicht', deelname mevrouw Vos.
- Meerjarige prestatieafspraken 2023-2026 Actieprogramma prestatieafspraken 2025.
- Evaluatierapport prestatieafspraken actieprogramma 2024.
- Managementletter accountant, plan van aanpak naar aanleiding van managementletter.
- Viermaandrapportages.
- Aandachtspunten interimcontrole.
- Opdrachtbevestiging Forvis Mazars Accountants N.V.
- Rapport woninghuren.nl 2024.
- Terugkoppeling masterclass EY, 25-27 september 2024.
- Rechtmatigheidsbrief Aw 2023.
- Huurprijsaanpassing.
- Contacten met de Aw en het WSW.
- Renovatiedeel.
- Stand van zaken vastgoedontwikkelingen, waaronder verduurzaming Vinkenplein, het gasloos maken van 228 woningen in Windmolenbroek, verduurzaming R. Verhulst- en Berlagelaan.
- Bereikbaarheidsdienst Beter Wonen.
- Stadsbrede afspraken programmering sociale huurwoningen.
- Bouwstroom Oost.
- Stand van zaken opfrissen kantoorpand.

Risicomanagement

Een steeds terugkerend aspect van het toezicht door de RvC betreft het toezien op de manier waarop Beter Wonen omgaat met risico's. Jaarlijks wordt de risicokaart opgesteld. Voordat deze besproken wordt in de RvC, wordt door de concerncontroller input opgehaald bij de Auditcommissie, de MT-leden, een aantal kernfunctionarissen en de directeur-bestuurder. De RvC hecht vooral waarde aan de hantering en beleving van risicomanagement in de praktijk. Tenminste twee keer per jaar komt het onderwerp risicomanagement uitgebreid aan de orde in de RvC-vergadering, evenals het controleplan en de uitvoering daarvan. Voorbereiding voor de bespreking door de RvC vindt plaats in de Auditcommissie. Ook bij de bespreking van de viermaandrapportages is de opvolging van de risicokaart onderwerp van gesprek.

Concerncontroller

De concerncontroller neemt deel aan alle vergaderingen van de RvC met de directeur-bestuurder en aan de vergaderingen van de Auditcommissie. Zij heeft een rechtstreekse lijn met de RvC.

Accountant

De accountant was in mei 2024 aanwezig bij een vergadering van de RvC, waarin het jaarverslag en de jaarrekening aan de orde kwamen. Daarnaast heeft de accountant vergaderd met de Auditcommissie van de RvC, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de concerncontroller, de manager Bedrijfsvoering en Financiën en de teamcoördinator Controlling. Er is dit jaar geen vergadering met de accountant geweest zonder de directeur-bestuurder.

5.7 Verslag vanuit de klankbord- en adviesrol

De klankbord- en adviesrol kan zowel door de RvC als geheel als door een afzonderlijke commissaris ingevuld worden, al naar gelang het onderwerp en de behoefte. De RvC is bijvoorbeeld als geheel meegenomen in de totstandkoming van de ondernemingsstrategie. Waar sprake is van een individuele klankbordrol wordt hierover openheid gegeven naar de rest van de RvC. In 2024 is op diverse momenten hiervan sprake geweest.

5.8 Verslag vanuit de werkgeversrol inclusief WNT

Het presteren van de directeur-bestuurder is in december door de remuneratiecommissie met haar besproken in een beoordelingsgesprek. Hierbij zijn onder andere aan de orde geweest: de resultaten op de afgesproken prestaties, de honorering van de directeur-bestuurder, het ontwikkelingsperspectief voor de directeur-bestuurder en de invulling van de permanente educatie.

Het beloningsbeleid voor de huidige directeur-bestuurder mevrouw Nekkers is afgeleid van de WNT. Het salaris van de directeur-bestuurder voldoet aan de afspraken zoals die binnen de sector zijn gemaakt. Voor de honorering wordt verwezen naar de verantwoording onder "overige toelichtingen" in de jaarrekening.

De directeur-bestuurder mevrouw M. Nekkers heeft in 2024 38 PE-punten behaald.

De relevante nevenfuncties van de directeur-bestuurder in 2024:

- Voorzitter Raad van Toezicht, Stichting Alifa (tot 15 oktober 2024).
- Ambassadeur Stichting Present.
- Lid deelnemersraad WSW.

5.9 Verslag vanuit de netwerkrol

De RvC richt zich in de contacten met stakeholders nadrukkelijk op de SHBW. Formeel is de SHBW een adviesorgaan van de directeur-bestuurder van Beter Wonen. Vanuit de RvC waren de heer Raanhuis en de heer Nijhoff contactpersoon voor de SHBW in 2024. Zij zijn beiden tevens benoemd als huurderscommissaris.

In het najaar (18 september) waren zij bij een reguliere vergadering van het Dagelijks Bestuur van de SHBW met de directeur-bestuurder aanwezig.

Nauw contact wordt ook onderhouden met de Ondernemingsraad van Beter Wonen. Mevrouw Reijmer en de heer Raanhuis waren contactpersonen voor de OR in 2024. Zij hebben met elkaar gesproken in verband met de beoordeling van de directeur-bestuurder en de herbenoemingen van RvC leden. De OR heeft een actieve rol gespeeld bij de herbenoeming van de RvC leden. Ze hebben positief geadviseerd over de herbenoemingen.

Enkele RvC leden waren aanwezig bij de jaarlijkse zomerbarbecue, de familiedag in het kader van het 110-jarig bestaan van Beter Wonen en de kerstbijeenkomst in december 2024.

Verder onderhouden individuele commissarissen op basis van persoonlijke netwerken tal van contacten met maatschappelijke organisaties die voor het functioneren van de RvC en van Beter Wonen van belang kunnen zijn.

5.10 Functioneren Raad van Commissarissen

De statuten, het RvC reglement en de algemene profielschets bevatten bepalingen omtrent de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen en onverenigbaarheden van functies en/of belangen. Deze bepalingen zijn inhoudelijk overeenkomstig met die uit de Governancecode Woningcorporaties. In 2024 hebben de leden van de RvC volledig onafhankelijk gefunctioneerd. Er is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of het bestuur betrokken waren, zowel voor beroepsmatige activiteiten als voor de relevante nevenfuncties. Mutaties/benoemingen worden vooraf actief gedeeld om belangenverstrengeling te voorkomen.

De RvC heeft haar eigen functioneren in november 2024 geëvalueerd in een zelfevaluatie-sessie. Een gedeelte was in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en een ander gedeelte zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De zelfevaluatie vindt jaarlijks plaats, eens per twee jaar met externe begeleiding.

5.11 Honorering Raad van Commissarissen conform WNT

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke normen en waarden. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van de Almelose Woningstichting Beter Wonen maar op basis van het

aantal VHE's aan de normen van de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de beroepsregel van de VTW. De honorering van de RvC is in 2024 licht verhoogd. Voor de honorering wordt verwezen naar de verantwoording onder "overige toelichtingen" in de jaarrekening.

Tot slot

Tot slot spreekt de Raad van Commissarissen haar dank uit aan alle betrokkenen voor ieders inzet en hun bijdrage aan de voorspoedige gang van zaken in 2024. Wij zien met veel plezier en in alle vertrouwen een nieuw jaar voor Beter Wonen tegemoet.

6

SHBW

6 SHBW

Stichting Huurdersplatform Beter Wonen (SHBW)

De SHBW is onze formele huurdersorganisatie. Het bestuur van dit platform overlegt regelmatig met de directeur-bestuurder over allerlei actuele thema's. Ook is het bestuur van de SHBW actief betrokken bij de prestatieafspraken tussen de gemeente Almelo, de huurderorganisaties en woningcorporaties.

Overleg en informatie

In het reguliere overleg met het bestuur van de SHBW en de directeur-bestuurder zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarlijkse huurprijsaanpassing.
- Jaarverslag en -rekening Beter Wonen.
- Jaarrekening SHBW.
- Prestatieafspraken.
- Jaarplan en begroting Beter Wonen.
- Begroting SHBW.
- Jaarvergadering SHBW.
- Leefbare en veerkrachtige wijken.
- Buurtbeheer in wijken en buurten.
- Brandveiligheid.
- Nieuwe meldkamer.
- Herbenoeming huurderscommissaris.
- Ontwikkelingen wonen en zorg.
- Calamiteitenplan.
- Projecten Beter Wonen.
- Terugkoppeling Verkoop sociale huurwoningen/aan- en verkoopbeleid.

Advies en instemming

Naast het reguliere overleg vroeg Beter Wonen de SHBW-advies over de volgende onderwerpen:

- Adviesaanvraag Huurprijsaanpassing.
- Adviesaanvraag beleid zonnepanelen, op onderdeel doorbelasten via servicekosten instemmingsaanvraag.
- Adviesaanvraag beleid leefbare en veerkrachtige wijken.
- Adviesaanvraag verkoopbeleid.
- Adviesaanvraag Wonen op Maat.
- Adviesaanvraag Huurbeleid per 1 januari 2025.
- Instemmingsaanvraag Sociaal Statuut.

Ten aanzien van de adviesaanvragen is in alle gevallen een positief advies verkregen van de SHBW. En ten aanzien van de instemmingsaanvraag is instemming verleend.

7

Verslag Ondernemingsraad

7 Verslag Ondernemingsraad

Beter Wonen kent, conform de Wet op de Ondernemingsraden, een Ondernemingsraad (OR). De OR heeft de belangrijke taak om de werknemers van Beter Wonen te vertegenwoordigen. Dit doet zij door de dialoog aan te gaan met de directeur-bestuurder.

Daar waar zij instemmingsrecht heeft, kijkt zij kritisch naar de impact op werknemers, maar ook naar de bedrijfsvoering van Beter Wonen. Op andere vlakken denkt zij mee met de directeur-bestuurder, stelt zij vragen en adviseert gevraagd en ongevraagd over de bedrijfsvoering en besluitvorming.

Om zich goed in te kunnen zetten voor de organisatie, houdt de OR zich op de hoogte door medewerkers te vragen wat hen bezighoudt.

Periodiek zijn er vergaderingen met de directeur-bestuurder van Beter Wonen, in aanwezigheid van de adviseur P&O. Verder heeft de OR jaarlijks overleg met de RvC.

In 2024 heeft de OR twee nieuwe leden mogen verwelkomen, waarmee de OR weer op volle sterkte is.

In 2024 heeft de OR vijf keer formeel met de directeur-bestuurder (en adviseur P&O) vergaderd. Bij het formele overleg komen zaken aan de orde die belangrijk zijn voor de organisatie en het personeel, onderverdeeld in zaken ter informatie, ter adviesvorming of ter instemming. Daarnaast hebben er vier informele OR-DIR vergaderingen plaats gevonden, waarin op een informele wijze, zonder agenda, wordt bijgepraat over actuele en relevante zaken.

Onderwerpen die onder andere zijn besproken/behandeld in de OR-DIR vergadering:

- Jaarverslag en jaarrekening Beter Wonen.
- Diverse memo's en interne en externe rapportages.
- Uitstroombeleid.
- Uitkomsten OR-dialoog.
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO).
- Ontwikkeling calamiteitendienst.
- Voorstel vitaliteitsbijdrage.
- Strategische Personeelsplanning.
- Ontwikkelingen CAO Woondiensten.
- Inzet SUS-team

Na het bestuderen van de aangeleverde stukken heeft de OR in 2024 voor de volgende stukken een instemming of advies gegeven:

- Instemming uitstroombeleid.
- Instemming calamiteitendienst.
- Instemming vitaliteitsbijdrage.

8

Financiën

8 Financiën

Algemeen

Voor Beter Wonen is het van belang, om invulling te kunnen geven aan haar maatschappelijke opgaven, financieel gezond te zijn en te blijven. De financiële vertaling van onze activiteiten geven wij in dit hoofdstuk weer.

8.1 Ontwikkelingen en toekomstverwachtingen (voorjaarsnota)

Ontwikkelingen in relatie tot financiële exploitatie 2024 (bedragen x € 1.000)

Verticaal toezicht

De Aw en het WSW maken onderscheid tussen de continuïteitsratio's (ICR, LTV en Solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (Dekkingsratio en Onderpandratio).

In 2024 is de berekening van de beleidswaarde aangepast. Dit betreft o.a. een vaste disconteringsvoet en de aanpassing van de onderhoudsnorm op basis van 60 jaar.

De normen die gelden zijn:

1. De minimale waarde voor de ICR bedraagt 1,4%;
2. De maximale grenswaarde voor de Loan to Value bedraagt 70%;
3. De minimaal vereiste solvabiliteit bedraagt 30%;
4. De dekkingsratio (maximaal 70%) wordt berekend op basis van de marktwaarde van de schulden;
5. De onderpandratio (maximaal 70%) wordt berekend op basis van marktwaarde van aangegane geborgde leningen in relatie tot marktwaarde van het DAEB-bezit.

Totaal

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	2024	2023	2022	2021	2020
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,6	1,86	2,69	2,23	2,19	2,44
2	Solvabiliteit beleidswaarde	≥ 30%	≥ 36%	45%	16%	58%	45%	42%
3	Loan to value Beleidswaarde	< 70%	< 63%	49%	81%	41%	48%	57%
4	Dekkingsratio Marktwaarde	< 70%	< 70%	42%	45%	33%	51%	61%
5	Onderpandratio (*)	< 70%	< 70%	44%	47%	33%	46%	47%

Vanaf 2024 is de berekening van de beleidswaarde gewijzigd waardoor de norm 2 solvabiliteit en 3. loan to value is gewijzigd en niet meer met de historie vergeleken kan worden.

Tabel 8.1.1: Kengetallen

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	Jaarrekening 2023	Prognose 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,6	2,69	1,98	1,66	1,64	1,64	1,66	1,66	1,56	1,51	1,49	1,51	1,53
2	Solvabiliteit obv beleidswaarde	≥ 30%	≥ 36%	18	54	52	50	51	51	50	50	46	46	48	49
3	LTV obv beleidswaarde	< 70%	< 63%	75	39	42	45	44	44	45	46	50	50	48	47
4	Dekkingsratio	< 70%	< 70%	41	36	39	41	40	39	39	40	42	42	40	39
5	Onderpandratio	< 70%	< 70%	42	37	40	42	41	40	40	41	43	43	41	40

Tabel 8.1.2: Kengetallen meerjarenplanning meerjarenbegroting 2024

Tabel 8.1.2 toont de ontwikkeling van de financiële ratio's voor de komende 10 jaar, gebaseerd op de in november 2024 goedgekeurde begroting 2025 en meerjarenplanning 2026-2034.

Beter Wonen heeft in 2023 in het kader van risicobeheersing haar (interne) streefnormen voor bovengenoemde ratio's hierop aangepast. Met deze streefnormen wordt een "remweg" gecreëerd waardoor voorkomen wordt dat Beter Wonen niet meer voldoet aan de normen van de sectorinstanties. De gecreëerde "remweg" is gebaseerd op een risicobeoordeling en kwantificering van mogelijke inherente risico's van Beter Wonen. In 2024 heeft er een aanpassing in de berekening van de beleidswaarde plaats gevonden. De remweg zoals die in 2023 is bepaald is ook hierop toegepast. We houden hiermee dezelfde afslag voor risicobeheersing.

In het kader van financiële sturing zetten wij ons presteren af tegenover de hiervoor genoemde externe en (interne) streefnormen.

Impact besluit tot huurbevriezing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevriezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving. Na deze aankondiging hebben we direct in beeld gebracht wat de financiële consequenties voor Beter Wonen zijn voor 2025 en de jaren daarna. Duidelijk werd dat we in 2025 nog niet direct een probleem hebben maar dat vanaf 2026 de ICR onder de externe norm van 1,4 zou zakken. De huurbevriezing heeft ook voor Beter Wonen een aanzienlijke impact, waardoor de financiële grenzen eerder worden bereikt. Duidelijk werd dat we onze plannen voor de komende jaren moesten bijstellen.

Op 3 juni 2025 is het kabinet gevallen en diezelfde dag heeft minister Mona Keijzer besloten om het wetsvoorstel huurbevriezing niet naar de Tweede Kamer te brengen. Dit betekent dat de huren in de sociale huursector vanaf 1 juli 2025 mogen stijgen zoals ook in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken. Dit betekent dat we de komende jaren door kunnen met het realiseren van onze plannen.

Het besluit om de huren voor 2025 en 2026 te bevriezen heeft veel extra inzet, tijd en energie gevraagd van medewerkers en leden van het MT. Gedurende een periode van 4 à 5 weken is dit onderwerp dagelijks onder de aandacht geweest, wat ten koste ging van andere onderwerpen. We zijn echter rustig gebleven en zijn in staat gebleken om in een hele korte tijd te schakelen, samen veel werk te verzetten en keuzes te maken. We zijn bereid geweest om keuzes te maken die niet wenselijk zijn voor de volkshuisvesting en de opgave van Beter Wonen maar noodzakelijk waren.

De periode heeft ons geleerd dat we in staat zijn om ook in uitzonderlijke situaties snel te schakelen, dat we wendbaar en flexibel zijn en dat we bereid zijn om samen de schouders eronder te zetten. Dat verdient een groot compliment en geeft vertrouwen voor de toekomst. Daarnaast heeft het ons meer en soms ook een ander inzicht gegeven in zaken. Dit zal in positieve zin bijdragen aan de keuzes die we de komende jaren zullen maken.

8.2 Financiële positie

In onze ondernemingsstrategie 2024-2027 "Thuis bij Beter Wonen" en de herijkte portefeuillestrategie in 2022 zien we een steeds groter belang om inzicht te hebben of onze plannen financieerbaar zijn op de lange termijn. Door Beter Wonen zijn in 2024 de financiële kaders op organisatieniveau geactualiseerd, rekening houdend met de in de vorige paragraaf beschreven financiële ratio's. Deze kaders worden jaarlijks vastgesteld bij het opstellen en vaststellen van de begroting en FMP en maken onderdeel uit van het integrale financiële beleid van Beter Wonen.

De financiële kaders van Beter Wonen zijn grotendeels afgeleid van de financiële ratio's van de sectorinstanties (WSW/Aw). Hierbij liggen de interne normen (bewust) hoger dan de externe normen. Dit houdt verband met het aanhouden van buffers voor onvoorziene tegenvallers.

Beter Wonen voldoet ultimo 2024 aan de vastgestelde (externe) normen. Het beleid voor de komende jaren is eveneens afgestemd op deze set van parameters en normen.

Tabel 8.1.2 laat zien dat aan alle extern (Aw/WSW) gestelde normen van financiële ratio's, alsmede aan onze interne streefnormen voor de eerste 5 jaar voldaan wordt. Op basis van de ontwikkeling van deze financiële indicatoren wordt verwacht dat de komende jaren onvoorwaardelijk gebruik gemaakt kan worden van de borgingsfaciliteiten van het WSW en dat de Aw geen aanleiding heeft tot het plegen van interventies bij Beter Wonen. Hiermee wordt de toegang tot de kapitaalmarkt veiliggesteld.

Voor de jaren na 2029 geldt dat het duurzaam prestatie-model onder druk komt te staan en zien we onder andere de ICR dalen. De opgave voor nieuwbouw en verduurzaming met de huidige kostenindexen en rente ten opzichte van de huren zorgt voor een sterke groei in leningenvolume

en daarmee ook in de rentelasten waardoor de ICR in de toekomst onder druk komt te staan. Intern worden voor de begroting 2026 en de meerjarenplanning scenario's doorgerekend om te kijken welke opgaven wij kunnen uitvoeren met daarbij in de toekomst een duurzaam prestatiemodel.

Portefeuillestrategie

Beter Wonen heeft een aanzienlijke opgave op het gebied van verduurzaming. Ook vanuit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) wordt nadrukkelijk ingezet op het verduurzamen van woningen (geen E, F of G-labels meer na 2028, met enkele uitzonderingen van de NPA). We hebben een maatregelenpakket ontwikkeld dat we kunnen inzetten om onze EFG-woningen voor einde van 2028 en onze CD-woningen vanaf 2028 te verduurzamen, op zodanige wijze dat het zowel financieel als organisatorisch haalbaar is. Daarnaast blijft betaalbaarheid een belangrijk onderwerp voor onze huurders de komende jaren. We kijken niet alleen naar de hoogte van de huur, maar investeren ook in duurzaamheid en energiezuinigheid om de woonlasten te beperken. Beter Wonen wil blijven investeren in het verbeteren van woningen en tegelijk blijven inzetten op betaalbaarheid en de huren betaalbaar houden.

In 2025 zijn we van plan om 336 woningen te verduurzamen. Daarnaast hebben we, los van de complexen die we gaan verduurzamen, een aanpak ontwikkeld voor het plaatsen van zonnepanelen op woningen, om daarmee actief een bijdrage te leveren aan het terugdringen van de energielasten van onze huurders.

Hoewel we de kortetermijndoelstellingen uit de NPA lijken te halen, is het een puzzel om projecten binnen de gestelde financiële kaders te halen op langer termijn. Uiteindelijk moeten we onze woningen gasloos maken. De eerste stap is dat we de woningen geschikt maken voor gasloos (isoleren), de tweede stap is dat we ook daadwerkelijk de woningen van het gas halen (installaties). In onze scenario's houden we rekening met stap 1, maar onze middelen zijn op dit moment niet toereikend om ook stap 2 te halen. Met onze huidige mogelijkheden zijn we zelfs genooddaakt om af te schalen in het tempo van het verduurzamen van woningen met C en D-label (gepland na 2028). Overigens gaat het behalen van stap 1 ook niet zonder slag of stoot. Om dit mogelijk te maken hebben we moeten besluiten om voor 2025 onze bijdrage aan VVE's niet te verhogen. Ook onze plannen om onze voorraad op het niveau van de gewenste 'basiskwaliteit' te brengen, zijn om financiële redenen op de lange baan geschoven. We merken nu dat de doelstellingen uit de NPA rechtstreeks concurreren met andere maatregelen en opgaven die we volkshuisvestelijk gezien wenselijk achten. Er wordt gewerkt aan voorstellen gericht op een bedrijfsmodel dat bijdraagt aan een verbeterde invulling en uitvoering van onze maatschappelijke opgaven in Almelo.

Realistisch begroten

Onze portefeuillestrategie gaat in de basis uit van realistische verwachtingen ten aanzien van onze plannen voor sloop en nieuwbouw. Tegelijkertijd hebben we integraal gekeken naar onze verduurzamingsopgave en deze aan de hand van een routekaart in tijd en geld gepland. Het afgelopen jaar hebben we de besluitvorming voor een deel van deze opgave afgerond en daarmee nieuwe projecten opgestart. In 2024 zijn we ook gestart met nieuwbouwprojecten, welke een doorloop vinden in 2025.

Het is onze ervaring dat -ondanks een strakke planning- projecten toch in tijd kunnen uitlopen of vertragen. Om de risico's hierop verder te verkleinen zijn we gestart met het op grote schaal uitvoeren van technische inspecties in te verduurzamen woningen. Daarnaast voeren we dit ook altijd op voorhand uit in het complex dat verduurzaamd wordt in dat jaar. Hiermee willen we bereiken dat we bij de voorbereiding van projecten beter in kunnen schatten wat we tegenkomen bij het verduurzamen en op basis daarvan onze projecten inrichten (in tijd en geld).

Daarnaast proberen we te komen tot het ontwikkelen van alternatieve scenario's, zodat we bij tegenslag in een project niet meteen tot stilstand komen. Overigens zijn in de begroting van het jaar 2025 alleen projecten opgenomen waarvan een reële kans bestaat dat het project doorgang vindt.

Ook vindt er een herijking plaats voor het begroten van de MJOB. Planmatig onderhoud wordt nu begroot tot het einde van de exploitatie in plaats van 10 jaar daarvoor. Voor de berekening van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde van de jaarrekening 2024 is dit al wel meegenomen.

8.3 Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)

Het gerealiseerde jaarresultaat over 2024 bedraagt +/- € 45.245 (2023: +/- € 111.431).

	Bedrijfsvoering	Verkoop bezit	Waardering	Totaal
Bedrijfsvoering	48.533			48.533
Verkoop bezit		634		634
Waardeveranderingen bezit			57.629	57.629
Opbrengsten	48.533	634	57.629	106.796
Bedrijfsvoering	33.383			33.383
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.689			7.689
Waardeveranderingen onrendabele top			19.794	19.794
Vennootschapsbelasting	686			686
Kosten	41.757	0	19.794	61.552
Resultaat 2024	6.776	634	37.835	45.245
Resultaat 2023	10.028	37	-121.496	-111.431

Tabel 8.3.1: Jaarresultaat uitgesplitst naar categorieën

Het resultaat uit bedrijfsvoering bedraagt € 6,8 miljoen en ligt € 3,3 miljoen lager dan 2023. De daling zit o.a. in de hogere rentelasten (door toename van het leningenvolume), hogere afschrijving en huisvestingskosten door het opfrissen van ons kantoorpand, hogere uitgaven salarissen en premies door de CAO stijging in 2024 en hogere onderhoudslasten. Hiertegenover staan hogere huuropbrengsten in 2024 en een lagere heffing voor de vennootschapsbelasting (o.a. door de hogere uitgaven onderhoudskosten) tegenover.

Het resultaat uit verkoop is € 0,6 miljoen hoger dan 2023. Beter Wonen heeft in 2024 6 woningen verkocht en 1 woning aangekocht.

In 2024 is sprake van een positieve waardeontwikkeling van het vastgoed van € 57,6 miljoen ten opzichte van 2023. Dit komt neer op een toename van + 8% (2023 t.o.v. 2022: -11%) en sluit aan bij de waardestijging van onze buurtcorporatie Sint Joseph. Verder is in 2024 + € 0,4 miljoen aan waardeverandering grondposities en +/- € 20,2 miljoen aan waardeveranderingen van de investeringen gerealiseerd. Dit laatste betreft de onrendabele toppen van goedgekeurde projecten. De onrendabele toppen worden veroorzaakt doordat de investeringsuitgaven van investeringsprojecten niet volledig gedekt worden door de contante waarde van de toekomstige kasstromen.

8.4 Ontwikkeling eigen vermogen

Het eigen vermogen van Beter Wonen bestaat volledig uit "Overige reserves" zoals gedefinieerd in de Regeling Jaarverslaggeving. De ontwikkeling van het eigen vermogen in 2024 onderverdeeld naar bronnen en reserves is als volgt:

	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
Saldo begin boekjaar	€ 282.040.716	€ 329.899.949	€ -111.430.616	€ 500.510.049
Mutatie resultaat vorig boekjaar	- 24.944.839	- 136.375.455	- 111.430.616	-
Resultaat boekjaar	-	-	45.244.946	45.244.946
Saldo einde boekjaar	€ 306.985.555	€ 193.524.494	€ 45.244.946	€ 545.754.995

Tabel 8.4.1: Verdeling eigen vermogen

Voor een toelichting in detail op het verloop van het vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening. Voor een toelichting op de herwaarderingsreserve wordt verwezen naar de toelichting op de post Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening.

In onderstaand overzicht is het eigen vermogen evenals de samenstelling ervan weergegeven per ultimo boekjaar 2024 respectievelijk 2023.

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 500.510	€ 611.941
6.1 Herwaarderingsreserve	€ 306.986	€ 282.041
6.2 Overige reserves	- 193.524	- 329.900
6.3 Resultaat boekjaar	- 45.245	- 111.431
Saldo einde boekjaar	€ 545.755	€ 500.510

Tabel 8.4.2: Samenstelling eigen vermogen

8.5 Waardering bezit

8.5.1 Toelichting marktwaarde en beleidswaarde conform Handboek modelmatig waarden 2024

Marktwaarde

Onze woningcorporatie past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden van de vastgoedportefeuille voor het grootste deel van onze portefeuille toe.

Dit betekent dat deze waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen.

De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 is gewijzigd. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet.

8.5.2. Waardering vastgoedportefeuille per ultimo 2024.

De waardering van het bezit vindt plaats op basis van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024. Het merendeel van het bezit is gewaardeerd volgens het basismodel. Vanwege de voorschriften in de nieuwe Woningwet is het maatschappelijk onroerend goed en het bedrijfsonroerendgoed gewaardeerd volgens het full variant-model.

De waardering van de bezittingen van Beter Wonen is van grote invloed op het resultaat en het vermogen. Hierbinnen kunnen een tweetal belangrijke elementen onderscheiden worden, te weten de waardeverandering van het in exploitatie zijnde bezit alsmede de waardeveranderingen als gevolg van onrendabele toppen van investeringen.

Waardeverandering MVA in exploitatie (+/+ € 53.318)
(alle bedragen x € 1.000,-)

	DAEB vastgoed in exploitatie	%	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	%	totaal	%
Saldo begin boekjaar	€ 731.364		€ 33.793		€ 765.157	
Mutaties:						
Voorraadmutaties	- 5.095	-0,7%	- 22	-0,1%	- 5.117	-0,7%
Waardeveranderingen:						
- Mutatie objectgegevens	- 36.606	5,0%	- 1.576	4,7%	- 38.182	5,0%
- Handboek 2024:						
- Methodische wijzigingen handboek en software	- 3.052	0,4%	- 79	0,2%	- 3.131	0,4%
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	- 40.729	-5,6%	- 1.056	-3,1%	- 41.785	-5,5%
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	- 56.953	7,8%	- 1.954	5,8%	- 58.907	7,7%
Saldo mutaties	€ 50.787	6,9%	€ 2.531	7,5%	€ 53.318	7,0%
Saldo einde boekjaar	€ 782.151	6,9%	€ 36.324	7,5%	€ 818.475	7,0%

Tabel 8.5.1: Mutatie marktwaarde

Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB-bezit)

Het DAEB-bezit omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en het maatschappelijk vastgoed. De waardering van het sociale vastgoed in exploitatie conform het modelmatig waarden op marktwaarde komt ultimo 2024 uit op € 782.151 (2023: € 731.364). De stijging van de marktwaarde van € 50.787 (6,9%) bestaat uit een voorraadmutatie, onder te verdelen in wijziging waarderingsmodel (+/+ € 443) en aankoop, sloop en verkoop (-/- € 5.538) van totaal -/- € 5.095 (-/- 0,7%), mutatie objectgegevens (+/+ € 36.606) en waardeverandering op basis van het handboek marktwaardering 2024 (+/+ € 19.276). De waardeontwikkeling als gevolg van mutatie van objectgegevens wordt met name veroorzaakt door de stijging in de WOZ-waarde.

De sloop betreft 64 woningen Gerard Doustraat. Daarnaast zijn er 6 woningen verkocht en is er 1 woning aangekocht.

Commercieel vastgoed in exploitatie (niet-DAEB-bezit)

Het niet-DAEB-bezit omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed), zelfstandig verhuurde parkeerplaatsen, garages en het overige commercieel vastgoed.

Dit bezit wordt eveneens modelmatig gewaardeerd op basis van marktwaarde met dien verstande dat voor bepaalde onderdelen taxatie op basis van de full variant aan de orde is.

De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed (commercieel vastgoed in exploitatie) bedraagt € 36.324 ultimo 2023 (2023: € 33.793).

De stijging van de marktwaarde van € 2.531 (7,5%) bestaat uit voorraadmutaties (-/- € 22), mutatie objectgegevens (+/+ € 1.576) en de waardeverandering als gevolg van het handboek marktwaardering 2024 (+/+ € 977).

Ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2024 is in totaal € 307,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2023: € 282,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het beleid van Beter Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB-)huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning de huur worden verhoogd tot de streefhuur in plaats van tot de markthuur. En tegelijkertijd zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor DAEB:	2024
Disconteringsvoet	4,17%
Streefhuur per maand	€ 676,33
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.528,91
Lasten beheer per jaar	€ 1.006,22

Het bestuur van Beter Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 241 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000	
Marktwaaarde verhuurde staat		€ 818.475
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	€ -184.999	
Betaalbaarheid (huren)	€ -120.461	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -182.346	
Beheer (beheerkosten)	€ -15.145	
Disconteringsvoet	€ 261.773	
Totale afslag		€ -241.178
Beleidswaarde		€ 577.297

In onderstaande tabel wordt de splitsing DAEB en niet DAEB weergegeven van de beleidswaarde 2024:

x €1.000	DAEB	Niet DAEB
Marktwaaarde 2024	782.151	36.324
Beschikbaarheid	-176.035	-8.964
Betaalbaarheid	-122.276	1.815
Kwaliteit	-180.669	-1.677
Beheer	-15.271	126
Disconteringsvoet	246.118	15.655
Beleidswaarde 2024	534.018	43.279

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hiervoor genoemde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Uitgangspunt	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op Beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 54,2 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 43,5 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 24,0 miljoen lager

8.6 Oordelen externe toezichthouders

In deze paragraaf worden de ontvangen oordelen van onze toezichthouders toegelicht.

Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw), welke is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft in november 2024 middels een brief over het verslagjaar 2023 aangegeven dat Beter Wonen voldoet aan de bepalingen van passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens (WNT), de toetsing verlicht regime en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Oordeel WSW over borgbaarheid en borgingsplafond

Het WSW heeft in maart 2024 aan Beter Wonen een borgbaarheidsverklaring voor 2024 afgegeven, welke inhoudt dat Beter Wonen gebruik kan maken van de faciliteiten van het WSW. Inmiddels is ook per maart 2025 de borgbaarheidsverklaring voor 2025 afgegeven op basis van de ingediende FMP2025. Het borgingsplafond geeft inzicht in het maximale bedrag dat Beter Wonen op enig moment aan geborgde leningen mag hebben op basis van haar geprognosticeerde kasstromen. Hiermee is tevens de financieringsbehoefte voor deze jaren veiliggesteld.

Volgens de financiële meerjarenplanning 2025-2034 wordt voldaan aan alle gestelde financiële normen van het WSW.

8.7 Treasury

Ontwikkeling leningenportefeuille

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de leningenportefeuille op hoofdlijnen weergegeven.

Bedragen (x € 1.000)	2024	2023
Stand per 1 januari	€ 256.565	€ 248.540
Aflossingen	€ -15.779	€ -25.775
Nieuwe leningen	€ 39.500	€ 33.800
Stand per 31 december	€ 280.286	€ 256.565

Tabel 8.7.1: Verloop leningenportefeuille

Van de nieuw aangetrokken leningen in 2024 heeft € 10 miljoen betrekking op de herfinanciering van leningen. Dit betreft een lening die in het kader van een doorzaktransactie is omgezet van variabel rentend naar vastrentend. Daarnaast bedraagt € 5,8 miljoen herfinanciering van aflossingen en is € 23,7 miljoen aangetrokken voor investeringen in projecten. Eind 2024 zijn alle derivaten doorgezakt en heeft Beter Wonen geen derivatenportefeuille meer.

Naast deze volumetransacties ("funding") is in 2024 het rentetarief bij één lening herzien vanwege het aflopen van de rentetermijn. Het gemiddelde rentepercentage over 2024 bedraagt 2,81% (2023: 2,79%).

Voor een nadere toelichting op de ontwikkelingen in de leningenportefeuille wordt verwezen naar de langlopende schulden in de toelichting op de balans in de jaarrekening.

Ontwikkeling liquiditeit

De begin- en eindstand van de liquide middelen, inclusief de mutatie, waren in 2024 als volgt:

Bedragen (x € 1.000)	2024	2023
Stand per 1 januari	€ 3.329	€ 5.417
Stand per 31 december	€ 4.320	€ 3.329
Mutatie in het boekjaar	€ 992	€ -2.088

Tabel 8.7.2: Ontwikkeling liquide middelen

Eind 2024 bedraagt het saldo liquide middelen € 4,3 miljoen, deze middelen worden in het 1^e halfjaar 2025 aangewend voor investeringen van nieuwbouw en verduurzamingsprojecten. Wij sturen op een buffer (overschot op de liquide middelen) van € 4 miljoen gezien de omvang van alle lopende en toekomstige projecten. Eind 2024 is deze op € 4,3 miljoen uitgekomen. Voor een verdere specificatie van de liquiditeiten verwijzen we naar het kasstroomoverzicht.

Ontwikkeling ten aanzien van treasurybeleid

Het treasuryjaarplan plaatst het beleid in een meerjarig perspectief en beschrijft de treasury-doelstellingen voor de tijdsduur van twee jaar. Het treasuryjaarplan wordt jaarlijks geactualiseerd als onderdeel van de begrotingscyclus. Met het goedkeuren van het treasuryjaarplan geeft de Raad van Commissarissen de directeur-bestuurder mandaat om de treasuryacties voor het komende jaar uit te voeren.

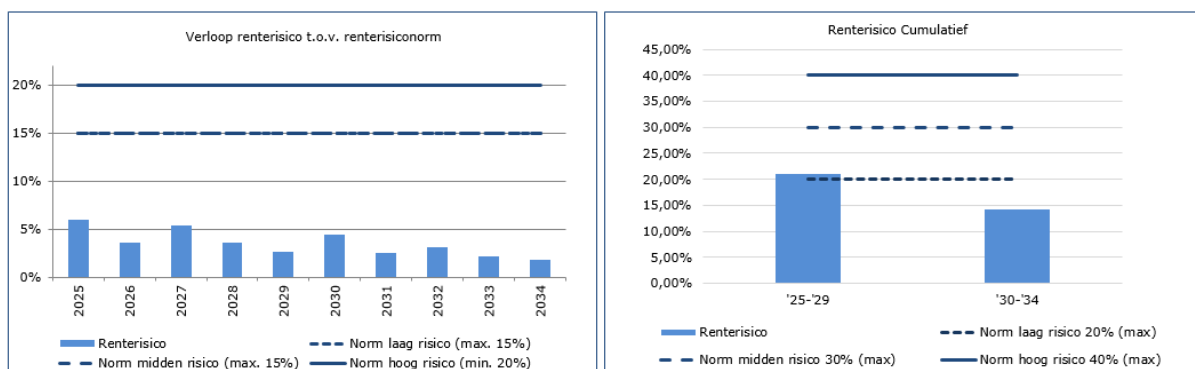
Binnen de treasuryuitvoering maakt Beter Wonen gebruik van een Treasurycommissie. Dit is een afstemmingsorgaan aangaande treasuryaangelegenheden, waarin te nemen besluiten worden behandeld en waarin advies wordt uitgebracht aan de directeur-bestuurder. De Treasurycommissie heeft vier vergaderingen gehad in 2024.

In het treasury- en beleggingsstatuut zijn onder meer de kaders ten aanzien van het rente- en herfinancieringsrisico geformuleerd.

Renterisico

Onder renterisico verstaan wij dat gedeelte van de leningenportefeuille waarop renteontwikkelingen in de kapitaalmarkt rechtstreeks invloed hebben. Ofwel omdat in het desbetreffende jaar renteaanpassing plaatsvindt en herziening van de kredietopslag van basisrenteleningen ofwel omdat sprake is van aflossingen waarvoor in principe weer nieuwe leningen moeten worden afgesloten. De omvang van het renterisico wordt bepaald door het geldvolume dat in het volgende jaar gevoelig is voor rentebewegingen.

Het doel is te streven naar een gelijkmatige spreiding van renterisico's en het tegengaan van onaanvaardbare tegenvallers in het jaarlijks renteresultaat. Met het oog op beheersing en spreiding van de renterisico's is in het treasury- en beleggingsstatuut vastgelegd dat Beter Wonen streeft naar een renterisico met kwalificatie 'midden'. Het maximale renterisico mag in dat geval in de eerste vijf jaar per jaar niet meer bedragen dan 15% van de bestaande geborgde leningenportefeuille. Tevens geldt dat het totale cumulatieve renterisico van de eerste vijf jaren en de tweede vijf jaren maximaal 30% mag bedragen. De ontwikkeling van het renterisico wordt nauwgezet gevolgd. In onderstaande grafieken is het renterisico, dat de komende jaren wordt gelopen, inzichtelijk gemaakt.

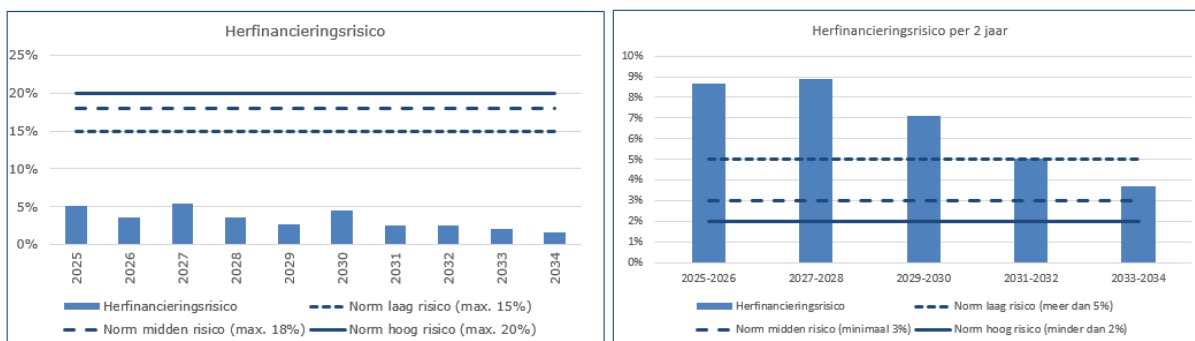


Uit deze grafieken blijkt dat we de komende jaren voldoen aan de voornoemde criteria bij de risicoclassificatie 'laag'.

Herfinancieringsrisico

Herfinancieringsrisico is het risico dat Beter Wonen loopt door geen financiering te kunnen aantrekken op het moment dat dit nodig is c.q. dat Beter Wonen geen aflossingen kan doen op het moment dat dit gewenst is.

De beschikbaarheid van financiering is van groot belang voor Beter Wonen. Spreiding in de herfinancieringsmomenten van geborgde leningen leidt tot een lager herfinancieringsrisico. Tegelijkertijd is het van belang om ook op korte termijn herfinancieringsmomenten te hebben, zodat Beter Wonen de mogelijkheid tot aflossing heeft in geval daar behoefte aan is. Hier moet Beter Wonen een balans vinden, afhankelijk van de financieringsbehoefte. Het herfinancieringsrisico dat Beter Wonen de komende jaren loopt, is in onderstaande grafieken weergegeven.



Beter Wonen wil op het onderdeel herfinancieringsrisico zo laag mogelijk scoren, dat wil zeggen het herfinancieringsrisico op de leningenportefeuille is in de komende tien jaren op jaarbasis maximaal 15% herfinancieringsrisico en iedere twee jaar minimaal 5%. Uit bovenstaande grafieken blijkt dat wij hieraan voldoen met uitzondering van de jaren 2033-2034, waar deze op "midden" uitkomt. Ook hier kan de komende jaren goed op worden gestuurd door nieuwe leningen in deze periode af te sluiten.

Derivaten en beleggen

Beter Wonen is per ultimo 2024 niet meer in het bezit van derivaten. Het laatste derivaat ad. € 10 miljoen is in 2024 doorgezakt in een vastrentende lening.

Lening van de niet-DAEB aan de DAEB

Vanaf 31-12-2022 wordt het dividend vanuit de niet-DAEB-tak niet meer uitgekeerd aan de DAEB-tak. Overtollige liquide middelen in de niet-DAEB-tak worden via een lening beschikbaar gesteld aan de DAEB. Dit geeft de mogelijkheid om toekomstige projecten in de niet-DAEB te kunnen

uitvoeren en tegelijkertijd worden “onbenutte” liquide middelen wel ingezet voor de DAEB totdat deze nodig zijn in de niet-DAEB.

8.8 Fiscaal beleid

In de periode 2006-2009, 2013 en 2014 was er sprake van een gecumuleerd fiscaal verlies van € 40,4 miljoen. De verliezen zijn 9 jaar verrekenbaar met fiscale winsten. Ultimo 2020 is er geen verlies meer beschikbaar ter verrekening van deze jaren.

In 2022 heeft er een fiscale actualisatie plaatsgevonden voor de jaren 2019 t/m 2021 waarmee een verlaging van de vpb-last is gerealiseerd van € 1,4 miljoen; deze is in de jaarrekening van 2022 verwerkt. De fiscale actualisatie betrof gewijzigde wetgeving die in overleg met onze fiscalist is doorgevoerd.

In 2023 is door de belastingdienst uitspraak gedaan op één van hiervoor genoemde fiscale actualisaties. Dit was naar aanleiding van nieuwe rechtspraken hierover. Dit betreft de amortisatie van derivaten die wel in de ATAD meegenomen moet worden. Dit is in de jaarrekening 2023 gecorrigeerd en betreft een correctie van € 0,6 miljoen (nadelig) voor de jaren 2019 t/m 2021 en voor 2022 is de impact € 0,5 miljoen.

Daarnaast is er door de belastingdienst een boekenonderzoek over het fiscale jaar 2019 uitgevoerd omtrent onze wijze van verantwoording van onderhoudsuitgaven als fiscale kosten versus fiscale investeringen. Hieruit zijn geen correcties voortgekomen. Daarmee heeft de belastingdienst het jaar 2019 alsmede de jaren 2020 en 2021 fiscaal afgerond en vastgesteld.

Voor het jaar 2022 is deze ook afgerond door de belastingdienst en hebben wij de definitieve aanslag ontvangen. Wij hebben voor dit jaar een bezwaar aangetekend om een voorziening groot onderhoud te vormen. Deze ligt nu ter behandeling voor bij de belastingdienst en is nog niet verwerkt in de jaarrekening en onderstaande opstelling.

Voor het jaar 2024 bedraagt de verwachte fiscale winst € 2.818.054.

Vanaf 2020 zijn wij voor de vennootschapsbelasting in een betalende positie gekomen. Tot en met 2024 bedraagt de impact van de ATAD € 32,9 miljoen aan niet aftrekbare rentelasten, dit komt omgerekend in verschuldigde (en dus te betalen c.q. betaalde) vennootschapsbelasting neer op circa € 8,4 miljoen.

Kengetallen en Jaarrekening

KENGETALLEN

Kengetallen afgelopen vier jaar per ultimo boekjaar	2024	2023	2022	2021
Gegevens onroerend goed				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
- woningen/woongebouwen (excl. woonwagens)	6.171	6.240	6.221	6.220
- aantal verhuurde kamers binnen intramuraal complex	25	25		
- woonwagens	3	2	2	2
Totaal woningen (incl. woonwagens)	6.199	6.267	6.223	6.222
- garages en parkeerplaatsen	753	755	755	756
- bedrijfsruimten	55	55	55	56
- overige verhuureenheden	50	51	51	51
Totaal VHE's	7.057	7.128	7.084	7.085
Mutaties in het onroerend goed				
Woningen en woongebouwen/kamers				
- aantal opgeleverd	1	43	51	11
- aantal aangekocht	1	0	0	64
- aantal verkocht	-6	0	-2	-12
- aantal gesloopt	-64	0	-48	-54
- overige mutaties	0	1	0	-1
Garages, bedrijfsruimten en overige verhuureenheden				
- aantal opgeleverd	0	1	0	0
- aantal aangekocht	0	0	0	2
- aantal verkocht	0	0	-1	-1
- aantal gesloopt	-2	0	0	0
- overige mutaties	-1	-1	-1	1
Totaal	-71	44	-1	10
Aantal woningen naar huurprijsklasse (incl. in beheer)				
- laag (< € 454,47 in 2024)	506	746	765	880
- overig	5.693	5.521	5.458	5.342
Financiële continuïteit				
- ICR	1,86	2,69	2,23	2,19
- Solvabiliteit	45%	18%	51%	45%
- Loan to value	49%	75%	41%	48%
- Dekkingsratio	42%	41%	33%	51%
- Onderpandratio	44%	42%	33%	46%
Kwaliteit				
- kosten onderhoud per woning (excl. verbeteringen)	3.406	2.667	2.090	1.648
- kosten onderhoud eigen dienst per woning	171	130	104	102
Prijs-kwaliteit verhouding				
- gemiddeld aantal punten WWS	158	150	149	141
- gemiddelde nettohuurprijs (huurwoningen)	614	579	577	562
Het verhuren van woningen				
- mutatiegraad (nieuwe verhuringen)	6,1	6,6	9,0	7,7
- huurachterstand in % jaarhuur	1,7	2,6	2,4	2,4
- huurderving in % jaarhuur (huren)	0,7	0,6	1,4	1,4

JAAARREKENING 2024

Balans per 31 december 2024

voor resultaatbestemming

Activa	Ref.	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1.		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	782.151.079	731.363.673
niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	36.324.235	33.793.105
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	2.082.665	704.555
Materiële vaste activa	2.		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	4.556.125	2.438.319
Financiële vaste activa	3.		
Latente belastingvorderingen	3.1	243.998	208.099
Overige effecten (novaties derivaten)	3.2	77.650.930	77.552.283
Overige vorderingen	3.3	28.735	32.235
Leningen u/g	3.4	0	0
Subtotaal		903.037.767	846.092.269
Vlottende activa			
Voorraden	4.		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	2.839.831	3.249.831
Overige voorraden	4.2	263.001	230.576
Vorderingen	5.		
Huurdebiteuren	5.1	187.302	210.038
Latente belastingvorderingen	5.2	16.333	37.014
Overige vorderingen	5.3	580.135	1.868.093
Liquide middelen	6.		
		4.320.493	3.328.935
Subtotaal		8.207.095	8.924.487
Totaal		911.244.863	855.016.756

Passiva	Ref.	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Eigen Vermogen	7.		
Herwaarderingsreserve	7.1	306.985.555	282.040.716
Overige reserves	7.2	193.524.494	329.899.949
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	45.244.946	-111.430.616
Subtotaal		545.754.995	500.510.049
Voorzieningen	8.		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	1.055.877	12.889.234
Latente belastingverplichtingen	8.2	26.007	88.164
Overige voorzieningen	8.3	222.603	217.498
Subtotaal		1.304.487	13.194.896
Langlopende schulden	9.		
Schulden aan overheid	9.1	4.456.321	5.005.592
Schulden aan banken	9.2	341.418.104	323.332.618
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.3	0	0
Overige schulden	9.4	0	31.677
Subtotaal		345.874.425	328.369.887
Kortlopende schulden	10.		
Schulden aan overheid	10.1	582.066	588.906
Schulden aan banken	10.2	13.763.149	7.250.317
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	344.452	1.571.947
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	2.286.787	1.375.195
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.5	0	0
Overige schulden	10.6	775.145	1.553.764
Overlopende passiva	10.7	559.356	601.795
Subtotaal		18.310.955	12.941.924
Totaal		911.244.863	855.016.756

Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2024

	Ref.	2024 €	2023 €
Huuropbrengsten	11	44.902.808	43.632.828
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.861.207	1.388.965
Lasten servicecontracten	12.2	-2.108.162	-1.578.851
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-3.086.016	-2.840.470
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-19.437.819	-15.168.381
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-3.217.577	-2.915.909
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		18.914.441	22.518.182
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	1.374.621	87.150
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-20.518	-1.871
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-740.287	-50.000
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	613.816	35.279
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-20.656.018	-24.526.330
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	57.629.043	-97.510.264
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.3	375.000	150.000
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	37.348.026	-121.886.594
Overige organisatiekosten	21	-1.926.201	-2.064.156
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-1.401.950	-1.278.263
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		0	0
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		71.056	95.780
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		99.402	6.458
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.788.119	-7.096.459
Totaal van financiële baten en lasten	23	-7.617.661	-6.994.221
Totaal van resultaat voor belastingen		45.930.471	-109.669.773
Belastingen	24	-685.525	-1.760.843
Totaal van resultaat na belastingen		45.244.946	-111.430.616

Kasstroomoverzicht 2024

	2024 €	2023 €
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
1.1 Huurontvangsten	45.157.373	43.377.911
1.2 Vergoedingen	1.635.101	1.349.845
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	508.901	649.511
1.5 Ontvangen interest	29.083	53.059
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	47.330.458	45.430.326
Uitgaven:		
1.7 Betalingen aan werknemers	6.922.146	6.156.613
1.8 Onderhoudsuitgaven	15.840.510	11.503.169
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	10.496.862	8.178.367
1.10 Betaalde interest	7.637.751	6.983.191
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	77.150	372.747
1.11 b Verhuurderheffing	0	0
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		168.687
1.13 Vennootschapsbelasting	-276.094	358.457
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	40.698.324	33.721.231
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.632.134	11.709.095
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur	1.340.594	921.943
2.2 Verkoopontvangsten grond	785.000	85.279
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	2.125.594	1.007.222
MVA uitgaande kasstroom		
2.3 Nieuwbouw huur	8.914.993	6.472.800
2.4 Verbeteruitgaven	19.644.762	15.724.184
2.5 Aankoop	0	0
2.6 Sloopuitgaven	0	0
2.7 Investerings overig	2.902.450	630.972
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	31.462.205	22.827.954
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-29.336.612	-21.820.733
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	37.000.000	13.800.000
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen	2.500.000	0
Uitgaand:		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	15.779.420	5.775.503
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.720.580	8.024.497
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	1.016.102	-2.087.140
4.2 Wijziging kortgeld	-24.544	-1.116
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.328.935	5.417.191
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.320.493	3.328.935

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2024

Algemene toelichting

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Toegelaten instelling

Almelose Woningstichting Beter Wonen (hierna: Beter Wonen), gevestigd aan de Klimopstraat 2a te Almelo, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Beter Wonen heeft een regionale toelating conform artikel 3 van de statuten en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Almelo, de feitelijke vestigingsplaats is ook Almelo. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Het KvK-nummer van Beter Wonen is 06032903.

Regelgeving

De jaarrekening van Beter Wonen is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting, de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2024, hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de uitgevaardigde richtlijnen van de overige relevante hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Schattingswijzigingen

In 2024 hebben zich de volgende schattingswijzigingen voorgedaan:

- Geactualiseerde schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie.
 - De voor de beleidswaarde gehanteerde disconteringsvoet is vastgesteld op 4,17% voor DAEB-vastgoed en 4,70% voor niet-DAEB vastgoed in overeenstemming met artikel 15 lid 3 van de Woningwet, waar deze voorgaand jaar nog in overeenstemming met de disconteringsvoet van de marktwaarde in verhuurde staat was bepaald.

Daarnaast zijn de volgende aanpassingen in de methodiek van de beleidswaarde berekening doorgevoerd:

- i. In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
- ii. De standaard onderhoudsnorm voor de gehele levensduur wordt vervangen door onderhoud op basis van een MJOB, met jaarlijks variërende onderhoudslasten.
- iii. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen niet alleen uit wetgeving maar ook uit landelijke afspraken voortvloeien. Bijv. de opname van een verplichting voor het uitfasen van E-, F- en G-labels.

De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Van de kwalificatie 'extern gecommuniceerd' is sprake wanneer bevoegd uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige verduurzaming en verbetering en toekomstige nieuwbouwprojecten. De kwalificatie 'intern geformaliseerd' is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling alsmede de statuten. Van interne formalisatie is slechts sprake indien de directeur-bestuurder het investeringsbesluit heeft goedgekeurd.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen/nadelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten uit hoofde van verkoop van bezit worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de onderneming gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:

- De economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauwverwant zijn, en
- Een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen, en
- Het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge-accounting onder het kostprijs hedgemodel wordt toegepast.

Indien kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, vindt eerst waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst- en verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst- en verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief past de onderneming de kostprijs van dit actief aan met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst- en verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst- en verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst- en verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge-accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge-accounting beëindigd. Dan dient het financiële instrument tegen kostprijs of lagere marktwaarde te worden verwerkt.

Renterisico

Beter Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Beter Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Beter Wonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de toegelaten instelling een interest derivaat afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Eind 2024 zijn alle derivaten doorgezakt en heeft Beter Wonen geen derivatenportefeuille meer.

Kredietrisico

Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht het kredietrisico te beperken. De financiële instellingen dienen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating), zoals opgenomen in het Treasury- en beleggingsstatuut.

Valutarisico

Beter Wonen doet conform het Treasury- en beleggingsstatuut alleen transacties in euro's en loopt derhalve geen valutarisico's.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Beter Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Beter Wonen heeft inmiddels op verschillende manieren faciliteiten geregeld om altijd aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, is het mogelijk kasgeld- en rekeningcourant faciliteiten aan te gaan.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijking met voorgaand jaar

Ten behoeve van het inzicht zijn zo nodig de vergelijkende cijfers van het vorig boekjaar aangepast.

Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Beter Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in het artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters, zoals voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Aanpassingen van deze parameters kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld. Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Beter Wonen past voor de woongelegenheden de basisversie van het waarderingshandboek toe. Beter Wonen heeft om een inschatting van de marktwaarde te maken voor het bedrijf onroerend goed (BOG) en het maatschappelijk onroerend goed (MOG) de full-versie van het waarderingshandboek toegepast en heeft daarbij een externe taxateur ingeschakeld.

Voor de belangrijkste uitgangspunten voor het bepalen van de (voorziening) onrendabele top en de fiscale positie verwijzen wij naar de toelichting op de balans en winst- en verliesrekening.

Beleidswaarde (onderhoudsnorm)

In de methodiek van de beleidswaarde wordt rekening gehouden met de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde. Daarnaast wordt onderhoud ingerekend op basis van de MJOB met jaarlijks variërende onderhoudslasten.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar bestuurders, RvC en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Toerekening DAEB en niet-DAEB

Beter Wonen dient, cf. RJ645.311, in de toelichting van de jaarrekening een balans, winst- en verliesrekening en kastroomoverzicht op te nemen voor zowel de DAEB- als niet-DAEB-activiteiten. De balansposten vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling, activa ten dienste van, grondposities, huurdebiteuren, leningen en huurachterstanden zijn rechtstreeks toe te wijzen aan DAEB- en/of niet-DAEB-activiteiten. Hetzelfde geldt voor posten in de winst- en verliesrekening en kastroomoverzicht ten aanzien van verhuur, onderhoud en verkoop. Voor alle overige posten worden deze toegerekend op basis van een verdeelsleutel conform het scheidingsvoorstel zoals deze is ingediend bij Aw/WSW.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Indien de aanvangshuur van een woning onder de huurtoeslaggrens ligt, classificeert deze ook als DAEB-woning, ondanks het feit dat de huidige contracthuur, als gevolg van huurverhogingen in het verleden, boven deze grens is komen te liggen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en in gebruik is conform hetgeen vermeld is op bijlagen 3 en 4 van het BTiV.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt door Beter Wonen de basisversie gehanteerd. Alleen voor BOG, MOG en ZOG is de full-versie gehanteerd. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Parameters BOG/MOG/ZOG full taxatie

De disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- De risicovrije rentevoet 2,45% (2023: 1,48%);
- De vastgoedsector specifieke opslag 4,87% (2023 5,59%); en
- De opslag voor het object- en marktrisico (afhankelijk van het object waarbij het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is gevolgd).

Bij het bepalen van de marktwaarde is voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en Zorgonroerendgoed (ZOG) de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd op basis van doorexploiteren. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur.

Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing taxateur bij full-variant	Bandbreedte
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties	€ 25 - € 209/m2
Huurinkomsten	Aangeleverd door Beter Wonen	Genoemde data zijn overgenomen	Niet van toepassing
Stijging markthuur	Prijsinflatie	Conform basisvariant	Zie handboek
Onderhoudskosten markttechnische aanpassingskosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Erfpacht	Aangeleverd door Beter Wonen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegstand	Aangeleverd door Beter Wonen	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom.	4% - 12%
Onderhoud	Normbedrag per m2 BVO	Conform basisvariant	Zie handboek
Exit Yield	Automatische berekening	Exit Yield is getoetst en daar waar nodig aangepast op basis van de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.	3,59% - 10,5%

Parameters basisversie marktwaardering

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed.

De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald. Allereerst op basis van locatie, indien blijkt dat een verdere indeling benodigd was op type en indien van toepassing als laatste stap op bouwjaar, zie onderstaande tabel:

Locatie	Type	Bouwjaar
CBS-buurt (8 binnen Almelo en 2 buiten Almelo, namelijk, Haaksbergen en Wierden)	Eengezinswoning	< 1920
	Meergezinswoning	≥ 1920 & < 1940
	Studenteneenheid	≥ 1940 & < 1960
	Zorgeenheid (extramuraal)	≥ 1960 & < 1975
	Bedrijfsonroerendgoed	≥ 1975 & < 1990
	Maatschappelijk onroerend goed	≥ 1990 & < 2005
	Parkeergelegenheden	≥ 2005
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Basisvariant

Begin 2025 heeft een tussentijdse afstemming plaatsgevonden tussen Aw/Fakton/ABF en een afvaardiging van de accountants naar aanleiding van opvallende verschillen tussen uitkomsten op basis van waardering volgens basisversie en full-versie (taxaties). Als gevolg van deze afstemming hebben er aanpassingen plaatsgevonden in het handboek.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters (integraal afkomstig uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'):

Parameters woongelegenheden							
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Twente)	6,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud</i>							
De hoogte van het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken:							
- Type verhuureenheid (EGW, MGW, extramurale zorg eenheid, student eenheid (on)zelfstandig							
- Bouwjaarklasse							
- Gebruikersoppervlakte (GO) in zes klassen							
Type	Beheerkosten						
EGW	€	509					
MGW	€	499					
Student eenheid	€	471					
Zorg eenheid (extramuraal)	€	460					
<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten</i>							
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2023 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2022						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,07% van de WOZ waarde						

<i>Huurstijging</i>	2024	2025	2026	2027 e.v.
Huurstijging boven grondslag voorgaand jaar				
– opslag	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%
– grondslag	loonindex	loonindex	prijsinflatie	prijsinflatie
<i>Huurderving oninbaar</i>				
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%			
<i>Mutatiekans</i>				
Mutatiekans 2019-2023 bij doorexploiteren	gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2019 – 2023) met een minimum van 4% en een maximum van 50%			
Mutatiekans bij uitponden	Bij geen exploitatieverplichting idem aan doorexploiteren maar dan in jaar 1 opslag van 2% als complex niet is aangebroken Bij exploitatieverplichting idem aan doorexploiteren Maar dan in jaar 8 opslag 2% als complex niet is aangebroken Met uitzondering van niet aangebroken complexen, is de mutatiekans gelijk aan doorexploiteren			
<i>Verkoopkosten</i>				
Verkoopkosten	1,0% van de leegwaarde			

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud	€ 7,33 per m2 bvo BOG € 8,91 per m2 bvo MOG € 11,84 per m2 bvo ZOG
Mutatieonderhoud	€ 12,29 per m2 bvo BOG € 14,89 per m2 bvo MOG € 14,89 per m2 bvo ZOG
Marketing	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten	3% van de markthuur BOG 2% van de markthuur MOG 2,5% van de markthuur ZOG
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2023).	0,13% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	2,45%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 67,67 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 227,82 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 33,83 per jaar
Beheerkosten – garagebox	€ 46,24 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2023.	0,23% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	2,45%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%

Na-investeringen

De uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie (zogenaamde na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op het waarderings-complex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

De na-investeringen worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Met ingang van 1 januari 2020 heeft een wijziging van wet- en regelgeving plaatsgevonden. Op basis van RJ 645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven die als

verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. Beter Wonen volgt hier de voorgeschreven richtlijn.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Beter Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, daarom geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij worden de overdrachtskosten op 0 gezet;
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt; Daarnaast het inrekenen van achterstallig onderhoud en verplichtingen ten aanzien van EFG-labels. Hierbij is het instandhoudingsonderhoud voor 60 jaar ingerekend, welke per complex bepaald is op basis van vastgestelde cycli, prijzen en hoeveelheden. Uitgangspunt hierbij is dat ons bezit oneindig in stand moet worden gehouden waardoor het onderhoud altijd volledig ingerekend wordt. CV-ketels worden niet complexmatig vervangen volgens cycli maar op het moment van defect. Hiervoor is jaarlijks een bedrag gereserveerd. Deze is naar rato toebedeeld aan alle complexen om een zo volledig mogelijke onderhoudsbegroting te krijgen.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening.
5. Er wordt gerekend met een sociale disconteringsvoet.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Beter Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen materiële vaste activa'.

Kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, directievoering en rente tijdens de bouw worden aan de stichtingskosten toegerekend. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille in het vorige verslagjaar.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen (ver-)nieuwbouw, sloop, woningverbetering en verduurzaming. Voornoemde verplichtingen in de jaarrekening worden verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer concrete uitingen door Beter Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige projecten. De kwalificatie 'intern

geformaliseerd' is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling alsmede de statuten. Van interne formalisatie is slechts sprake indien de directeur-bestuurder het investeringsbesluit heeft goedgekeurd.

Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen volgens het lineair systeem. Op de grond van het kantoor en de werkplaats inclusief parkeerplaatsen wordt niet afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd wanneer zij de gebruiksduur van het object verlengen. Als er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen zijn voor het langlopende deel (> 1 jaar) opgenomen onder financiële vaste activa, voor het kortlopende deel (< 1 jaar) onder de vorderingen.

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Beter Wonen geldende rente voor langlopende leningen (2024: 2,89%, 2023: 2,87%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief conform RJ 272.405 (2023 e.v. 25,8%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden.

De omvang van de renteaftrekbepanking in de vennootschapsbelasting (ATAD) bedraagt cumulatief t/m 2024 € 32,9 miljoen, hiervoor is geen latentie gevormd.

De fiscale boekwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd, bedraagt ultimo 2024 € 609,1 miljoen en de commerciële boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 818,5 miljoen. De niet verwerkte latente belastingvordering per ultimo 2024 (Beter Wonen blijft uitgaan van doorexplotatie van het vastgoed in exploitatie) bedraagt € 54,0 miljoen, zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.

3.2 Overige effecten (novaties derivaten)

Voor de waarderingsgrondslagen van de derivaten wordt verwezen naar paragraaf 9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken.

De derivaten worden jaarlijks lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van de afgewikkelde derivaten.

3.3 Overige vorderingen

De overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

3.4 Leningen u/g

Er is op totaal TI-niveau geen sprake van leningen u/g. Wel is er sprake van een lening van de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak. Vanaf 2022 wordt geen dividend meer uitgekeerd van de niet-DAEB naar de DAEB. De rentevergoeding is marktconform vastgesteld op 1 weeks Euribor +27 basispunten.

Vlottende activa

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Het vastgoed bestemd voor de verkoop betreffen grondposities die worden gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op het moment dat grondposities de bestemming ontwikkeling krijgen, vindt overheveling plaats naar onroerende zaken in ontwikkeling/onderhanden projecten. Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord in de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Hiertoe wordt de waarde van de grondposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met een noodzakelijk geachte voorziening voor de incurante voorraad.

5. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

6. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

7. Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

8. Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer:

- Sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden; en
- Een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichting;
- Het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld

aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

8.2 Voorziening latente belastingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en heeft overwegend een langlopend karakter.

De nettorente bestaat uit de voor Beter Wonen geldende rente voor langlopende leningen (2024: 2,89%, 2023: 2,87%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief conform RJ 272.405 (2023 e.v.: 25,8%).

Ultimo 2024 resteert er een geringe voorziening latente belastingen als gevolg van waarderingsverschillen met betrekking tot de materiële activa ten dienste van de exploitatie en fiscale afschrijving op investeringskosten woonwagons.

8.3 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

9. Langlopende schulden

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Novaties derivaten

In 2024 heeft voor € 10 miljoen aan novatie plaatsgevonden. Bij deze novatie was sprake van een lening en derivaat met een gelijke looptijd.

De negatieve marktwaarde van het genoveerde derivaat is opgenomen onder de langlopende schulden. Deze is bepaald op basis van de rentecurve op het moment van de transactie. De negatieve marktwaarde op het moment van transactie bedroeg € 12,3 miljoen. De novaties worden jaarlijks lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van de afgewikkelde derivaten. De verwerking van agio wordt verantwoord onder "schulden aan banken".

Het overlopend hedge-resultaat is opgenomen onder de financiële vaste activa.

9.3 Schulden aan groepsmaatschappij

Zie toelichting bij 3.4 dit betreft de lening van de niet-DAEB aan de DAEB.

9.4. Overig schulden

Waarborgsommen

De waarborgsommen betreffen de volgens huurovereenkomst ontvangen bedragen van huurders van met name bedrijfspanden. De waarborgsommen dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder eventueel verschuldigd is aan mutatiekosten en aan achterstallige huur. In 2024 zijn alle in het verleden ontvangen waarborgsommen aan de huurders terugbetaald.

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

11. Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huur-overeenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders aangepast in overeenstemming met het huurbeleid.

12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De gemaakte kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waar de kosten betrekking op hebben. In deze lasten zijn alle aan de servicecontracten toerekenbare kosten, inclusief loonkosten van huismeesters/buurtbeheerders, opgenomen.

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

1. Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.
2. Kosten klantencentrum.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- Onroerendezaakbelasting.
- Verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en verbetering.

Ook de afwaardering en terugnames op grondposities worden onder waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord.

Grondposities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs dan wel lagere marktwaarde (minimumwaarderingsregel). Deze afwaardering ontstaat door een jaarlijkse toets van de marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

18. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

19. en 20. Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten, inleen en overige personeelskosten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

21. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegerekend met de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

22. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

23. Totaal van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor investeringsprojecten nieuwbouw gedurende de periode van vervaardiging van een actief. De te activeren rente wordt berekend op basis van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

24. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Beter Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, deze is door de belastingdienst opgezegd per 1-1-2023. Belangrijkste punten uit deze VSO: Terugname van de WOZ-afwaardering, verwerking kooptussenvormen en gemengde projectenregeling. Hierover zijn overleggen tussen Aedes, vertegenwoordigers van de woningcorporaties en de Belastingdienst geweest, maar heeft vooralsnog niet geleid tot concrete uitkomsten.

Beter Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2024 en het fiscale resultaat 2024 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De directe bedrijfslasten zijn toebedeeld aan de desbetreffende activiteit. De indirecte bedrijfslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren die gelijk is aan de verdeling van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2024

Activa	Ref.	31-12-2024				31-12-2023			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen	1.								
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	782.151.079			782.151.079	731.363.673			731.363.673
niet DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2		36.324.235		36.324.235		33.793.105		33.793.105
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	827.491	1.255.174		2.082.665	704.555			704.555
Materiële vaste activa	2.								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	4.556.125			4.556.125	2.438.319			2.438.319
Financiële vaste activa	3.								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen		40.319.761		-40.319.761	0	38.692.302		-38.692.302	-
Latente belastingvorderingen	3.1	231.798	12.200		243.998	197.694	10.405		208.099
Overige effecten (novaties derivaten)	3.2	77.650.930			77.650.930	77.552.283			77.552.283
Overige vorderingen	3.3	28.735			28.735	32.235			32.235
Leningen u/g	3.4		2.727.089	-2.727.089	0		1.819.533	-1.819.533	0
Subtotaal		905.765.919	40.318.698	-43.046.850	903.037.767	850.981.061	35.623.043	-40.511.835	846.092.269
Vlottende activa									
Voorraden	4.								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1		2.839.831		2.839.831		3.249.831		3.249.831
Overige voorraden	4.2	249.851	13.150		263.001	219.047	11.529		230.576
Vorderingen	5.								
Huurdebiteuren	5.1	177.937	9.365		187.302	199.536	10.502		210.038
Latente belastingvorderingen	5.2	15.516	817		16.333	35.163	1.851		37.014
Overige vorderingen	5.3	580.135	0		580.135	1.774.688	93.405		1.868.093
Liquide middelen	6.								
		4.320.493	0		4.320.493	3.328.935	0		3.328.935
Subtotaal		5.343.932	2.863.163	0	8.207.095	5.557.369	3.367.118	0	8.924.487
Totaal		911.109.852	43.181.861	-43.046.850	911.244.863	856.538.430	38.990.161	-40.511.835	855.016.756

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2024

Passiva	Ref.	31-12-2024				31-12-2023			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Eigen Vermogen	7.								
Herwaarderingsreserve	7.1	306.985.555	13.740.772	-13.740.772	306.985.555	282.040.716	13.114.682	-13.114.682	282.040.716
Overige reserves	7.2	193.524.494	24.951.529	-24.951.529	193.524.494	329.899.949	26.141.677	-26.141.677	329.899.949
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	45.244.946	1.627.459	-1.627.459	45.244.946	-111.430.616	-564.057	564.057	-111.430.616
Subtotaal		545.754.995	40.319.760	-40.319.760	545.754.995	500.510.049	38.692.302	-38.692.302	500.510.049
Voorzieningen	8.								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	1.055.877			1.055.877	12.889.234			12.889.234
Latente belastingverplichtingen	8.2	24.707	1.300		26.007	83.756	4.408		88.164
Overige voorzieningen	8.3	211.473	11.130		222.603	206.623	10.875		217.498
Subtotaal		1.292.057	12.430	0	1.304.487	13.179.613	15.283	0	13.194.896
Langlopende schulden	9.								
Schulden aan overheid	9.1	4.456.321			4.456.321	5.005.592			5.005.592
Schulden aan banken	9.2	341.418.104			341.418.104	323.332.618			323.332.618
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.3	0	0	0	0	1.819.533	0	-1.819.533	0
Overige schulden	9.4	0	0		0	0	31.677		31.677
Subtotaal		345.874.425	0	0	345.874.425	330.157.743	31.677	-1.819.533	328.369.887
Kortlopende schulden	10.								
Schulden aan overheid	10.1	582.066			582.066	588.906			588.906
Schulden aan banken	10.2	11.241.553	2.521.596		13.763.149	7.250.317			7.250.317
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	307.640	36.813		344.453	1.497.586	74.361		1.571.947
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.4	2.727.090	0	-2.727.090	0				
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.5	2.062.250	224.537		2.286.787	1.306.435	68.760		1.375.195
Overige schulden	10.6	736.388	38.757		775.145	1.476.076	77.688		1.553.764
Overlopende passiva	10.7	531.388	27.968		559.356	571.705	30.090		601.795
Subtotaal		18.188.375	2.849.671	-2.727.090	18.310.956	12.691.025	250.899	0	12.941.924
Totaal		911.109.852	43.181.861	-43.046.850	911.244.863	856.538.430	38.990.161	-40.511.835	855.016.756

DAEB/niet-DAEB gescheiden functionele winst- en verliesrekening 2024

	Ref.	2024				2023			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Huuropbrengsten	11	42.855.452	2.047.357		44.902.808	41.677.853	1.954.976		43.632.828
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.797.930	63.277		1.861.207	1.335.795	53.170		1.388.965
Lasten servicecontracten	12.2	-2.062.613	-45.549		-2.108.162	-1.512.767	-66.084		-1.578.851
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.913.649	-172.367		-3.086.016	-2.660.663	-179.807		-2.840.470
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-18.609.325	-828.494		-19.437.819	-14.291.103	-877.277		-15.168.380
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-3.081.838	-135.738		-3.217.577	-2.789.946	-125.963		-2.915.909
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		17.985.955	928.487	0	18.914.441	21.759.168	759.015	0	22.518.183
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	1.374.535	785.086	-785.000	1.374.621	-33.333	120.483		87.150
Toegekende organisatiekosten	16.2	-20.518	0		-20.518	0	-1.871		-1.871
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-740.287	-785.000	785.000	-740.287	0	-50.000		-50.000
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	613.730	86	0	613.816	-33.333	68.612	0	35.279
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-18.588.269	-2.067.748		-20.656.018	-24.526.330	0		-24.526.330
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	55.075.458	2.553.585		57.629.043	-96.165.207	-1.345.057		-97.510.264
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.3		375.000		375.000		150.000		150.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	36.487.189	860.837	0	37.348.026	-120.691.536	-1.195.057	0	-121.886.594
Overige organisatiekosten	21	-1.825.915	-100.286		-1.926.201	-1.961.638	-102.518		-2.064.156
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-1.331.762	-70.188		-1.401.950	-1.211.438	-66.826		-1.278.263
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren									
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		30.423	40.633		71.056	95.780	0		95.780
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		96.411	55.539	-52.548	99.402	6.437	46.460	-46.439	6.458
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.787.291	-53.377	52.548	-7.788.119	-7.142.898	0	46.439	-7.096.459
Saldo financiële baten en lasten	23	-7.660.457	42.795	0	-7.617.661	-7.040.681	46.460	0	-6.994.221
Totaal van resultaat voor belastingen		44.268.739	1.661.732	0	45.930.471	-109.179.460	-490.313	0	-109.669.773
Belastingen	24	-651.249	-34.276		-685.525	-1.687.099	-73.744		-1.760.843
Resultaat uit deelnemingen		1.627.456		-1.627.456	0	-564.057	564.057		0
Totaal van resultaat na belastingen		45.244.946	1.627.456	-1.627.456	45.244.946	-111.430.616	-564.057	564.057	-111.430.616

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2024 (1)

	2024				2023			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
1. Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
1.1 Huurontvangsten	43.143.742	2.013.631		45.157.373	41.405.455	1.972.456		43.377.911
1.2 Vergoedingen	1.582.675	52.426		1.635.101	1.297.981	51.864		1.349.845
1.3 Overige bedrijfsontvangsten	498.519	10.382		508.901	640.830	8.681		649.511
1.4 Ontvangen interest	29.083	52.551	-52.551	29.083	3.292	49.767	-46.439	6.620
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	45.254.019	2.128.990	-52.551	47.330.458	43.347.558	2.082.768	-46.439	45.383.887
Uitgaven:								
1.5 Betalingen aan werknemers	6.576.039	346.107		6.922.146	5.848.782	307.831		6.156.613
1.6 Onderhoudsuitgaven	15.275.986	564.522		15.840.509	10.813.565	689.604		11.503.169
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	9.982.970	513.892		10.496.862	7.763.793	414.574		8.178.367
1.8 Betaalde interest	7.658.268	32.034	-52.551	7.637.751	6.983.191	0	-46.439	6.936.752
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	73.292	3.858		77.150	372.747	0		372.747
1.10 Verhuurderheffing	0	0		0	0	0		0
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0		0	168.687	0		168.687
1.12 Vennootschapsbelasting	-262.289	-13.805		-276.094	340.534	17.923		358.457
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	39.304.266	1.446.609	-52.551	40.698.324	32.291.300	1.429.931	-46.439	33.674.793
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.949.753	682.381	0	6.632.134	11.056.257	652.837	0	11.709.095
2. (Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur	1.343.243	-2.649		1.340.594	888.621	33.322		921.943
2.2 Verkoopontvangsten grond	0	785.000		785.000		85.279		85.279
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.343.243	782.351	0	2.125.594	888.621	118.601	0	1.007.222
MVA uitgaande kasstroom								
2.3 Nieuwbouw huur	5.894.291	3.020.702		8.914.993	6.472.800			6.472.800
2.4 Verbeteruitgaven	19.632.388	12.375		19.644.763	15.724.184			15.724.184
2.5 Aankoop	0			0	0			0
2.6 Sloopuitgaven	0			0	0			0
2.7 Investerings overig	2.902.450			2.902.450	630.972			630.972
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	28.429.129	3.033.077	0	31.462.206	22.827.955	0	0	22.827.955
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-27.085.885	-2.250.726	0	-29.336.612	-21.939.333	118.601	0	-21.820.733

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2024 (2)

	2024				2023			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
FVA								
Ontvangsten:								
Ontvangsten verbindingen				0				0
Ontvangsten overig				0				0
Uitgaven:								
Uitgaven verbindingen				0				0
Overige uitgaven				0		770.322	- 770.322	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0	- 770.322	770.322	0
3. Financieringsactiviteiten								
Ingaand:								
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	37.000.000	0		37.000.000	13.800.000			13.800.000
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen	0	2.500.000		2.500.000	770.322		- 770.322	0
Uitgaand:								
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	15.779.420			15.779.420	5.775.503			5.775.503
				0				0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.220.580	2.500.000	0	23.720.580	8.794.819	0	- 770.322	8.024.497
Toename/Afname van geldmiddelen	84.449	931.654	0	1.016.102	- 2.088.257	1.117	0	- 2.087.141
Wijziging kortgeld	- 623	- 23.921		- 24.544		- 1.116		- 1.116
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.328.935	0	0	3.328.935	5.417.191	0	0	5.417.191
Geldmiddelen aan het eind van de periode	4.320.493	0	0	4.320.493	3.328.935	0	0	3.328.935
Toename/Afname van geldmiddelen	- 991.558	0	0	- 991.558	2.088.256	0	0	2.088.256

Toelichting op de balans per 31 december 2024

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.2 niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Saldo begin boekjaar (conform jaarrekening 2023)	€ 731.363.673	33.793.105	765.156.778
Mutaties 2024:			
- investeringen oplevering nieuwbouw (vanuit MVA in ontwikkeling)	- 71.087	-	71.087
- investeringen verduurzaming	- 20.577.289	9.486	20.586.775
- afboeking plankosten	- 103.328	-	-103.328
- effect koop	- 186.292	-	186.292
- effect verkopen	- 740.287	-	-740.287
- overboeking vastgoed in ontwikkeling	- 4.986.126	-22.453	-5.008.579
- onrendabele investeringen verduurzaming/wonen op maat in het resultaat	- 6.992.257	-	-6.992.257
- overboeking voorziening onrendabele investeringen verduurzaming	- 12.310.210	-	-12.310.210
- aanpassen marktwaarde	- 55.084.946	2.544.097	57.629.043
Saldo mutaties	€ 50.787.406	€ 2.531.130	€ 53.318.536
Saldo einde boekjaar vastgoedbeleggingen	€ 782.151.079	€ 36.324.235	€ 818.475.314

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsen € 306.985.555. Dit betreft het verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTiV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash-Flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en zorgonroerendgoed (ZOG), deze zijn getaxeerd door een externe taxateur. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De parameters voor het vaststellen van de marktwaarde zijn te vinden onder de grondslagen voor de waardering van activa en passiva "parameters voor het vaststellen van de marktwaarde". Deze zijn gebaseerd op de laatste update van het Handboek modelmatig waarderen. De wijziging in marktwaarde komt voor 2024 op 8%. Dit ligt in de lijn met onze buurtcorporatie Sint Joseph.

Inschakeling taxateur

Per ultimo 2024 zijn de volledige bedrijfs-, maatschappelijke en zorgonroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de

basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Beter Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor DAEB:	2024
Disconteringsvoet	4,17%
Streefhuur per maand	€ 676,33
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.528,91
Lasten beheer per jaar	€ 1.006,22

Het bestuur van Beter Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 241 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 818.475
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -184.999	
Betaalbaarheid (huren)	€ -120.461	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -182.346	
Beheer (beheerkosten)	€ -15.145	
Disconteringsvoet	€ 261.773	
Totale afslag		€ -241.178
Beleidswaarde		€ 577.297

In onderstaande tabel wordt de splitsing DAEB en niet DAEB weergegeven van de beleidswaarde 2024:

x €1.000	DAEB	Niet DAEB
Marktwaarde 2024	782.151	36.324
Beschikbaarheid	-176.035	-8.964
Betaalbaarheid	-122.276	1.815
Kwaliteit	-180.669	-1.677
Beheer	-15.271	126
Disconteringsvoet	246.118	15.655
Beleidswaarde 2024	534.018	43.279

Ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2024 is in totaal € 307,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2023: € 282,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 704.555	€ 6.793.623
Mutaties:		
- investeringen	- 9.037.588	- 6.692.799
- overboeking van Daeb vastgoed in exploitatie naar Daeb vastgoed in ontwikkeling	- 5.008.579	-
- overboeking restwaarde naar DAEB vastgoed in exploitatie	- -71.087	- -7.187.035
- onttrekking/dotatie voorziening onrendabele investeringen	- 476.854	- 33.066
- afboeken onrendabele top	- -13.073.824	- -4.619.173
- afboeken plankosten	-	- -1.008.725
Saldo mutaties	€ 1.378.110	€ -6.089.068
Saldo einde boekjaar	€ 2.082.665	€ 704.555

Dit betreft alleen ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. De projecten in ontwikkeling voor verduurzaming worden rechtstreeks onder 1.1 vastgoedbeleggingen verantwoord.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfsgebouwen en -terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Saldo per 1 januari 2024:			
- aanschafwaarde	€ 5.924.717	€ 1.811.159	€ 7.735.876
- cumulatieve afschrijvingen	- -4.238.690	- -1.058.867	- -5.297.557
Boekwaarde per 1-1-2024	€ 1.686.027	€ 752.292	€ 2.438.319
Mutaties:			
- investeringen	€ 2.648.682	€ 291.519	€ 2.940.201
- desinvesteringen	- -1.353.755	-	- -1.353.755
- desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	- 996.662	-	- 996.662
- afschrijvingen	- -180.865	- -284.437	- -465.302
Saldo	€ 2.110.724	€ 7.082	€ 2.117.806
Saldo per 31 december 2024:			
- aanschafwaarde	€ 7.219.644	€ 2.102.678	€ 9.322.322
- cumulatieve afschrijvingen	- -3.422.893	- -1.343.304	- -4.766.197
Boekwaarde per 31-12-2024	€ 3.796.751	€ 759.374	€ 4.556.125

De investering in bedrijfsgebouwen en -terreinen betreft de interne verbouwing van het kantoorpand. De investering in andere bedrijfsmiddelen betreft met name investeringen in inventaris (meubilair/inrichting kantoorpand), automatiseringsapparatuur (hardware/software) en bedrijfsauto.

De totale investeringskosten voor 2024 zijn € 2.940K geweest, waarvan € 2.649K betrekking heeft op de verbouw van ons kantoorpand aan de Klimopstraat 2A. Hierbij ontstaat ook een desinvestering van de eerder geactiveerde kosten die nu met deze verbouw zijn vervangen. Dit

betreft € 1.354K aan desinvestering, met een reeds gerealiseerde cumulatieve afschrijving t/m 2023 ad € 997K. Per saldo komt dit op een boekverlies van € 357K.

Ons energielabel van het kantoorpand komt na deze verbouw op A++.

Afschrijvingsmethode en termijnen		
Omschrijving	Termijn	Methode
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	15-50 jaar	lineair
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3-10 jaar	lineair

Verzekering

Het kantoorpand en een deel van de inventaris is per 31 december 2024 voor € 9,1 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade en inbraak. Dit bedrag wordt jaarlijks gecorrigeerd met het prijsindexcijfer voor de bouwkosten. De vervoermiddelen en de automatisering zijn afzonderlijk verzekerd.

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 208.099	€ 223.060
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- 35.899	- -14.961
- overboeking naar kortlopende vorderingen	- -	- -
Saldo einde boekjaar	€ 243.998	€ 208.099

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Voor alle tijdelijke waarderingsverschillen (materiële activa ten dienste van de exploitatie en leningenportefeuille) zijn latenties opgenomen in de jaarrekening. Er is op basis van de fiscale begroting geen rente aftrekbeperking verrekenbaar in toekomstige jaren.

De latente belastingvordering is contant gemaakt tegen 2,89%. Van deze vordering is een bedrag ad € 16.333 (2023: € 37.014) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar. Dit bedrag is onder de post latente belastingvorderingen binnen de vlottende activa opgenomen.

Van het langlopende deel wordt naar verwachting een bedrag van € 226.070 (2023: € 8.351) na 5 jaar gerealiseerd. De mutatie ten opzichte van vorig jaar zit hier in de afschrijving op materiele vaste activa ten dienste van (kantoorpand/inventaris) die door de verbouw in 2024 is gewijzigd.

De nominale waarde van de belastinglatentie gepresenteerd onder financiële vaste activa, vorderingen en voorziening latente belasting bedraagt € 332.192 (2023: € 145.516). Ook hier zit de wijziging ten opzichte van vorig jaar in de verbouw van ons kantoorpand.

3.2 Overige effecten (novaties derivaten)

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 77.552.283	€ 73.682.462
Mutaties:		
- dotaties	- 2.326.510	- 6.003.179
- afschrijving	- -2.227.863	- -2.133.358
Saldo einde boekjaar	€ 77.650.930	€ 77.552.283

In 2024 is één derivaat doorgezakt in een vastrentende lening. De nieuwe lening is tegen marktwaarde in de balans verwerkt. Het verschil tussen de nominale waarde en de negatieve marktwaarde (het agio) is als financiële vaste activa (uitgesteld hedge-resultaat) verantwoord.

Het agio wordt lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van het afgewikkelde derivaat. Afschrijving <1 jaar bedraagt € 2.283.953.

3.3 Overige vorderingen (huurkoop woonwagen)

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 32.235	€ 35.484
Mutaties:		
- afschrijving t/m vorig jaar	- -27.765	- -24.516
- afschrijving	- -3.500	- -3.249
Saldo einde boekjaar	€ 28.735	€ 32.235

4. Voorraden

4.1 Voorraden

	2024	2023
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 2.839.831	€ 3.249.831
4.2 Overige voorraden		
- Voorraad onderhoudsmaterialen	- 256.005	- 226.800
- Voorraad kantinebenodigdheden	- 6.996	- 3.776
Totaal	€ 3.102.832	€ 3.480.407

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 3.249.831	€ 3.149.831
Mutaties:		
- overboeking van vastgoed in ontwikkeling	- -785.000	- -
- investeringen	- -	- -
- desinvesteringen	- -	- -50.000
- bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	- 375.000	- 150.000
Saldo einde boekjaar	€ 2.839.831	€ 3.249.831

De post Vastgoed bestemd voor verkoop betreft onze grondposities die gewaardeerd zijn tegen verkrijgingsprijs dan wel tegen de lagere marktwaarde. In 2024 is er een directiebesluit genomen om de Bornerbroeksestraat in ontwikkeling te nemen. De grondpositie is in 2024 overgeboekt naar projectontwikkeling voor huurwoningen in de DAEB-tak voor de marktwaarde per ultimo 2023. De marktwaarde van de grondposities per ultimo boekjaar is gebaseerd op een externe toetsing op basis van taxaties en/of referentietransacties per ultimo boekjaar.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Ouderdom huurachterstand	31-12-2024	31-12-2023
Tot 1 maand	€ 28.060	€ 29.414
1 tot 3 maanden	- 30.354	- 19.115
> 3 maanden	- 234.433	- 231.969
Totaal huidige huurders	€ 292.847	€ 280.498
Vertrokken huurders	- 474.846	- 840.692
Totaal huurdebiteuren	€ 767.693	€ 1.121.190
Af: voorziening dubieuze debiteuren	- 580.390	- 911.152
Totaal	€ 187.302	€ 210.038

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,7% van de bruto jaarhuur (2023: 2,6%). Exclusief de vertrokken huurders is dit 0,5% (2023: 0,5%).

Voorziening dubieuze debiteuren

Er is een voorziening getroffen voor debiteuren die naar verwachting oninbaar zullen blijken. In de navolgende tabel is het verloop van deze voorziening weergegeven. De voorziening is in 2024 lager door minder openstaande vorderingen inzake kosten rekening huurder mutatieonderhoud per ultimo 2024.

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 911.152	€ 807.991
- toevoeging ten laste van het resultaat	- 128.373	- 284.928
- onttrekkingen	- -459.134	- -181.767
Saldo einde boekjaar	€ 580.390	€ 911.152

5.2 Latente belastingvorderingen

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 37.014	€ 17.611
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- -20.681	- 19.403
- overboeking van langlopende latente belasting verplichting	- -	- -
Saldo einde boekjaar	€ 16.333	€ 37.014

5.3 Overige vorderingen

	2024	2023
Vooruitbetaalde vennootschapsbelasting	€ 353.002	€ 1.406.919
Diversen	- 227.133	- 461.174
Totaal	€ 580.135	€ 1.868.093

De aanslag vennootschapsbelasting van 2022 is definitief vastgesteld. De aanslagen voor de jaren 2023 en 2024 zijn meegenomen volgens de laatste berekeningen. Per ultimo 2024 hebben wij een vordering op de belastingdienst ad € 353.002.

6. Liquide middelen

6.1 Liquide middelen

	2024	2023
Direct opvraagbaar:		
- rekeningen courant	€ 3.125.379	€ 1.593.978
- spaarrekeningen	- 1.186.652	- 1.725.522
- overige bankrekeningen	- 8.462	- 9.435
Totaal liquide middelen	€ 4.320.493	€ 3.328.935

De omvang van het saldo van de liquide middelen ligt bijna € 1,0 miljoen hoger dan vorig jaar. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Beter Wonen. Deze middelen zijn met name bestemd voor investeringen die in het 1^e halfjaar 2025 zullen plaatsvinden.

7. Eigen vermogen

7.1 Eigen vermogen

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 500.510.049	€ 611.940.665
7.1 Herwaarderingsreserve	€ 306.985.555	€ 282.040.716
7.2 Overige reserves	- 193.524.494	- 329.899.949
7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	- 45.244.946	- 111.430.616
Saldo einde boekjaar	€ 545.754.995	€ 500.510.049

Herwaarderingsreserve	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 282.040.716	€ 379.247.165
Realisatie door verkoop	- 0	- 0
Mutatie herwaarderingsreserve	- 24.944.839	- -97.206.449
Saldo einde boekjaar	€ 306.985.555	€ 282.040.716

Overige reserves	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 329.899.949	€ 173.856.417
Winstverdeling vorig boekjaar	- -111.430.616	- 58.837.083
Toename/afname ten laste van de herwaarderingsreserve	- -24.944.839	- 97.206.449
Saldo einde boekjaar	€ 193.524.494	€ 329.899.949

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op vhe-niveau op basis van het positieve verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve ziet volledig toe op de activa in exploitatie en de waarde is een beklemming binnen het eigen vermogen. Immers deze waarde is nog niet gerealiseerd. Bij het bepalen van de reserve is geen rekening gehouden met verschuldigde belastingen bij realisatie van herwaarderingsreserves.

De overige reserves wijzigen als gevolg van de mutatie herwaarderingsreserve.

Bestemming resultaat

De bestemming van het resultaat is conform artikel 3 van de statuten, dit artikel zegt:
 'De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.'

Voorgesteld wordt het positieve resultaat ad € 45,2 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen (ver-)nieuwbouw

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 12.889.234	€ 10.358.424
- dotatie aan de voorziening	- 1.055.877	- 12.889.234
- onttrekking aan de voorziening	- -12.889.234	- -10.358.424
Saldo eind boekjaar	€ 1.055.877	€ 12.889.234

Eind 2023 was het saldo hoog doordat eind 2023 het bestuursbesluit van twee grote verduurzamingsprojecten was genomen waarvan de uitvoering grotendeels in 2024 heeft plaatsgevonden.

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 88.164	€ 60.464
Mutaties:		
- dotaties	- -	27.700
- onttrekkingen	- -62.157	-
Saldo einde boekjaar	€ 26.007	€ 88.164

Het saldo betreft latente belastingverplichtingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Voor alle tijdelijke waarderingsverschillen (leningenportefeuille, afschrijvingen op materiële activa ten dienste van de exploitatie en overige voorzieningen) zijn voor zover van toepassing latenties opgenomen in de jaarrekening. Deze komen tot uitdrukking onder de kort- en langlopende activa.

8.3 Overige voorzieningen

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 217.498	€ 219.744
Mutaties:		
- dotaties	- 16.399	- -26.336
- onttrekkingen	- -11.294	24.090
Saldo einde boekjaar	€ 222.603	€ 217.498

De voorziening heeft betrekking op het loopbaan ontwikkelbudget, waarvan medewerkers jaarlijks gebruik kunnen maken. Bij een fulltime dienstverband hebben medewerkers recht op een bijdrage van € 900,- per jaar. Deze bijdrage kan voor een periode van maximaal 5 jaar worden gereserveerd. Het totaal opgebouwde recht per medewerker kan maximaal € 4.500,- bedragen.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 5.572.048	€ 6.135.936
Mutaties:		
- aflossingen	- -566.455	- -563.888
Subtotaal einde boekjaar	€ 5.005.593	€ 5.572.048
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- -549.272	- -566.456
Saldo einde boekjaar	€ 4.456.321	€ 5.005.592

Dit betreffen leningen met gemeente Almelo. Vanwege (jaarlijkse) aflossing is het schuldrestant gedaald.

9.2 Schulden aan banken

Leningen

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 250.992.720	€ 242.404.332
Mutaties:		
- nieuwe leningen	- 37.000.000	- 33.800.000
- aflossingen	- 15.212.385	- 25.211.612
Subtotaal einde boekjaar	€ 272.780.335	€ 250.992.720
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- 9.013.161	- 5.212.385
Saldo einde boekjaar	€ 263.767.174	€ 245.780.335
Marktwaaarde leningen	€ 343.701.759	€ 308.442.692

Novaties

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 77.552.283	€ 73.682.462
Mutaties:		
- dotaties	- 2.326.510	- 6.003.179
- afschrijving	- 2.227.863	- 2.133.358
Saldo einde boekjaar	€ 77.650.930	€ 77.552.283
Totaal schulden aan banken	€ 341.418.104	€ 323.332.618

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet (inclusief rentederivaten) van de uitstaande leningen van de overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld over 2024 circa 2,81% (2023: 2,79%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden lineair, ineens (fixe) of op basis van annuïteiten afgelost. Het aflossingsbestanddeel in de komende 5 jaren bedraagt € 60,7 miljoen (2023: € 52,7 miljoen). Een bedrag van € 219,6 miljoen (2023: € 203,9 miljoen) heeft een looptijd van meer dan 5 jaar.

De rente van de vastrentende leningen is dan wel voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 2 jaar bedraagt. Na 2 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 17 en 23 basispunten.

De samenstelling van de leningenportefeuille ultimo 2024 van Beter Wonen is als volgt:

	Leningen overheid en banken
Fixe / annuïtair / lineair	93%
Basisrentelening	5%
Variabele hoofdsom	2%
Totaal	100%

Renterisico

Het rente- en looptijdenbeleid van Beter Wonen is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen en over de eerste vijf jaren totaal (jaar 1 t/m 5) en over de tweede vijf jaren totaal (jaar 6 t/m 10) maximaal 30% renterisico. Het renterisico uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW is hierbij als uitgangspunt genomen. We monitoren het renterisico voor de komende 15 jaar. In de periode van 2022 tot en met 2036 blijft het renterisico jaarlijks onder de norm van 15%.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 20,3 jaar (2023: 21,0 jaar).

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2024 € 343,7 miljoen (2023: € 308,4 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille.

De boekwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2024 € 280,3 miljoen (2023: € 256,6 miljoen).

Tegenpartijrisico

De samenstelling van de leningenportefeuille naar geldgever is als volgt:

	Leningen overheid en banken
Nederlands Waterschapsbank N.V. (NWB)	57%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	41%
Gemeente Almelo	2%
Totaal	100%

Uit voorgaande opstelling blijkt dat het tegenpartijrisico is geconcentreerd bij de Nationale Waterschapsbank (NWB) en de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee in voldoende mate gereduceerd.

Herfinancieringsrisico

De concentratie van de leningenportefeuille bij twee aanbieders wordt veroorzaakt doordat slechts een beperkt aantal financiële instellingen actief financiering aanbiedt op de kapitaalmarkt voor woningcorporaties. Dit beïnvloedt het herfinancieringsrisico. Het herfinancieringsrisico betreft het risico dat een vervallen financiering niet opnieuw gefinancierd kan worden. Door spreiding aan te brengen in looptijden en open te staan voor nieuwe aanbieders probeert Beter Wonen het herfinancieringsrisico te reduceren.

Zekerheden

De materiële vaste activa zijn niet hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van die leningen wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gegarandeerd, waarbij de gemeente Almelo als achtervang optreedt. Bij één lening treedt de gemeente Haaksbergen als achtervang op. Ultimo 2024 is voor een bedrag van € 278,0 miljoen aan WSW-borging verkregen.

Novaties derivaten

Van de genoveerde derivaten heeft € 75.366.976 (2023: € 75.326.480) betrekking op een periode langer dan 1 jaar en € 63.947.211 (2023: € 64.030.336) heeft betrekking op een periode langer dan 5 jaar.

9.3 Schulden aan groepsmaatschappijen

Per 31-12-2024 wordt de lening van niet-DAEB aan DAEB vermeld als kortlopende schuld onder 10.4 Schulden aan groepsmaatschappijen.

9.4 Overige schulden

Waarborgsommen

	2024	2023
Saldo begin boekjaar	€ 31.677	€ 31.952
Mutaties:		
- mutaties waarborgsommen		
. uitbetaalde waarborgsommen	- 23.617	- 4.200
. ontvangen waarborgsommen	- 0	- 3.084
- mutaties rente waarborgsommen		
. uitbetaalde rente	- 8.060	-
. bijgeschreven rente	- 0	- 841
Saldo einde boekjaar	€ 8.060	€ 31.677
Nader te specificeren in:		
- waarborgsommen	€ 0	€ 29.940
- rente waarborgsommen	- 0	- 1.737
Totaal	€ 0	€ 31.677

In 2024 zijn alle in het verleden ontvangen waarborgsommen aan de huurders terugbetaald. Vanaf 2024 vraagt Beter Wonen geen waarborgsommen meer bij nieuwe verhuringen.

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan overheid

	2024	2023
- aflossingsverplichting < 1 jaar	€ 549.272	€ 566.456
- niet vervallen rente	- 32.794	- 22.450
Totaal	€ 582.066	€ 588.906

10.2 Schulden aan banken

	2024	2023
- schulden bank kortlopend < 1 jaar	€ 2.500.000	€ 0
- aflossingsverplichting < 1 jaar	- 9.013.161	- 5.212.385
- niet vervallen rente	- 2.249.988	- 2.037.932
Totaal	€ 13.763.149	€ 7.250.317

10.3 Schulden aan leveranciers

	2023	2022
Schulden aan leveranciers	€ 1.571.947	€ 1.087.049
Totaal	€ 1.571.947	€ 1.087.049
	2024	2023
Schulden aan leveranciers	€ 344.452	€ 1.571.947
Totaal	€ 344.452	€ 1.571.947

De schulden aan leveranciers ligt in 2024 lager dan voorgaand jaar. De daling komt mede door de freeze-periode van de herimplementatie van ons primaire automatiseringssysteem eind 2023 waarbij betalingen in januari 2024 zijn uitgevoerd.

10.4 Schulden aan groepsmaatschappijen

Dit betreft de lening van de niet-DAEB aan de DAEB. Vanaf het jaar 2022 wordt geen dividend meer uitgekeerd van de niet-DAEB aan de DAEB. De lening start per 31-12-2022 en bedraagt € 1.049.211. Per 31-12-2024 wordt de lening met € 907.556 verhoogd. Dit bedrag is het saldo in de niet-DAEB over 2024 voor deze transactie, hiermee is het saldo op de liquide middelen eind 2024 in de niet-DAEB nihil. Per ultimo 2024 bedraagt de totale lening van de niet-DAEB aan de DAEB € 2.727.089 (2023: € 1.819.533).

10.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
Nog te betalen loonheffing	€ 0	€ 153.928
Nog te betalen BTW	- 2.286.787	- 1.221.267
Totaal	€ 2.286.787	€ 1.375.195

De loonheffing van december 2024 is eind december betaald en staat daarmee niet als op de balans per ultimo 2024.

De post 'Nog te betalen BTW' betreft met name de verlegde BTW van het 4e kwartaal van 2024 die in januari 2025 is afgedragen. In 2024 waren er in het 4e kwartaal meer factuur voor projecten met BTW verlegd dan in het 4e kwartaal 2023.

10.6 Overige schulden

	2023	2022
Afrekening servicekosten	€ 50.000	€ 50.000
Nog te betalen accountantskosten	- 75.993	- 70.059
Nog te betalen personeelskosten	- 113.723	- 127.087
Overig	- 1.314.048	- 665.535
Totaal	€ 1.553.764	€ 912.681

	2024	2023
Afrekening servicekosten	€ 0	€ 50.000
Nog te betalen accountantskosten	- 66.313	- 75.993
Nog te betalen personeelskosten	- 127.821	- 113.723
Overig	- 581.011	- 1.314.048
Totaal	€ 775.145	€ 1.553.764

De daling bij de post "overig" zit in een lagere post nog te betalen facturen (waarvan grootste deel onderhoudskosten) per ultimo 2024 ten opzichte van ultimo 2023.

10.7 Overlopende passiva

	2024	2023
Vooruitontvangen huren	€ 559.356	€ 601.795
Totaal	€ 559.356	€ 601.795

Dit betreft kortlopende overlopende passiva (verwachte verrekening binnen 1 jaar).

Niet op de balans opgenomen activa en verplichtingen

Huur-koopwoningen

Beter Wonen heeft in het verleden aan 32 huurders een huur-koopproduct aangeboden. De essentie van dit product is dat de partijen de mogelijkheid hebben om op enig moment van huur over te schakelen naar koop en omgekeerd. Hiertoe zijn er aan de huurders koopopties verstrekt en heeft Beter Wonen voor de verkochte woningen een koopoptie ontvangen.

De verstrekte rechten zijn strikt persoonlijk en eindigen tegelijk met het beëindigen van de huurovereenkomst.

Op dit moment hebben 3 huurders het recht om hun woning te kopen voor minstens 70% van de onderhandse verkoopwaarde in lege staat. Deze waarde is naar huidig inzicht lager dan de waardering zoals in de jaarrekening is verantwoord. Eind 2023 hadden 5 woningeigenaren de plicht om bij verkoop de woning aan Beter Wonen aan te bieden tegen de geïndexeerde destijds betaalde koopprijs. In 2024 is 1 van deze woningen (Nieuw Witvoet 26) door Beter Wonen teruggekocht. Beter Wonen heeft onder bepaalde omstandigheden de plicht om terug te kopen. De maximale verplichting ultimo 2024 bedraagt € 604.119 (ultimo 2023: € 671.329). Deze constructie wordt niet meer aangeboden.

Aangegane verplichtingen inzake onroerende goederen

De aangegane verplichtingen bedragen ultimo 2024 € 15,1 miljoen (ultimo 2023 € 13,5 miljoen).

Specificatie aangegane verplichtingen Complex	aangegane verplichting	waarvan geactiveerd tot en met einde boekjaar	restant aangegane verplichting
Projecten in onderzoeksfase	€ 74.415	45.829	28.586
Lopende en afgeronde projecten	- 37.349.401	22.235.568	15.113.833
Totaal	€ 37.423.816	€ 22.281.397	€ 15.142.419

Obligo WSW

Ultimo boekjaar bedraagt het obligo uit hoofde van geborgde leningen volgens opgave van het WSW € 6,8 miljoen (2023: € 6,5 miljoen). De hoogte van het obligo is in 2024 vastgesteld op 2,6% (2023: 2,6%) over het schuldrestant van de geborgde leningen.

Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de afspraken op het WSW te dekken. Ultimo 2024 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Contracten

Leasecontracten

Onderstaande leasecontracten zijn afgesloten:

1. Contract voor copiërs en printers voor een periode van 21 maanden (2026). De totale contractprijs voor 2025 bedraagt circa € 36.000;
2. Contract voor een bedrijfsauto eindigend op 07-03-2025. De totale contractprijs voor 2025 bedraagt circa € 3.000;
3. Contracten voor grondwarmtepompen i.c.m. zonnepanelen voor een periode van 24-25 jaar (2048-2049). De totale contractprijs voor 2025 bedraagt circa € 153.000.

Contractonderhoud

Voor contractonderhoud zijn contracten afgesloten voor een periode van 1 jaar (2025). In totaal bedraagt de contractprijs voor 2025 circa € 1.829.000.

Rente-afspraken

In het vastgestelde Treasury- en beleggingsstatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's. Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Eind 2024 heeft Beter Wonen geen derivaten. Eind 2023 vertegenwoordigde de marktwaarde van de derivaten een ongerealiseerd verlies van € 2,3 miljoen.

Aangegane financieringen

Voor de realisering van 18 woningen aan de Parallelweg is reeds in 2024 een financiering afgesloten met ingangsdatum 1-4-2025 ad. € 5,5 mln. Hiervoor is in 2024 gebruik gemaakt van een kredietfaciliteit waarop per ultimo 2024 € 2,5 mln. is getrokken. Deze wordt per 1-4-2025 hiermee afgelost.

Vaststellingsovereenkomst

In februari 2025 heeft Beter Wonen een bezwaar ingediend tegen de aanslag vennootschapsbelasting 2022. Beter Wonen wenst een vaststellingsovereenkomst ("VSO") met de Belastingdienst te sluiten over de vorming van een voorziening groot onderhoud vanaf het jaar 2022. Deze aanvraag ligt voor bij de belastingdienst.

VVE Energiebespaarlening

Dit betreft 1 lening die in 2019 is afgesloten voor een looptijd van 15 jaar (annuïteiten). Voor Beter Wonen komt dit, op basis van de verhouding van het aantal woningen binnen de betreffende VVE's, op een jaarlijkse bijdrage van € 12,8k. Deze is opgenomen in de jaarlijkse VVE bijdragen. Zie ook de bijlage "opgave verbindingen".

Financiële instrumenten

Algemeen

Beter Wonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen.

Liquiditeitsrisico

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Beter Wonen gebruik van meerdere gekwalificeerde banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

11. Huuropbrengsten

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Te ontvangen nettohuur DAEB vastgoed:		
- woningen en woongebouwen	€ 42.992.706	€ 41.815.980
- onroerende zaken niet zijnde woningen	- 108.954	- 87.472
Totaal huren	€ 43.101.660	€ 41.903.452
Af: huurderving	- 233.972	- 197.280
Subtotaal	€ 42.867.688	€ 41.706.172
Te ontvangen nettohuur niet-DAEB vastgoed:		
- woningen en woongebouwen	€ 1.384.742	€ 1.322.333
- onroerende zaken niet zijnde woningen	- 748.277	- 715.019
Totaal huren	€ 2.133.019	€ 2.037.352
Af: huurderving	- 85.609	- 82.203
Subtotaal	€ 2.047.410	€ 1.955.149
Totaal bruto huuropbrengsten	€ 44.915.098	€ 43.661.321
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (huur)	- 12.290	- 28.493
Totaal netto huuropbrengsten	€ 44.902.808	€ 43.632.828

De huuropbrengsten (exclusief huurderving), zijn in 2024 t.o.v. 2023 gewijzigd door:	€ 1.294.000
De jaarlijkse huurverhoging per:	
- 1 juli 2023 (gemiddeld -1,03%)	€ -227.000
- 1 juli 2024 (gemiddeld 4,93%)	- 1.073.000
	€ 846.000
- In verhuur genomen (nieuwbouw 2023)	- 305.000
- Verkoop van woningen	- 14.000
- Nieuwbouw/aankoop 2024	- 8.000
- Leegstand vernieuwbouw woningen	- 146.000
- Overige invloeden (Verduurzaming/Verbeteringen, Zonnepanelen)	- 53.000
- Verhoging na mutatie	- 242.000
Toename huuropbrengst	€ 1.294.000

De huurderving over 2024 bedraagt 0,7% (2023: 0,6%).

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Te ontvangen vergoedingen inzake leveringen en diensten	€ 1.433.572	€ 1.435.273
Af: afrekening servicekosten voorgaand jaar	- 30.250	- 54.531
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	- 14.357	- 31.793
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 1.388.965	€ 1.458.011
	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Te ontvangen vergoedingen inzake leveringen en diensten	€ 1.859.100	€ 1.433.572
Af: afrekening servicekosten voorgaand jaar	- 12.647	- 30.250
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	- 10.540	- 14.357
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 1.861.207	€ 1.388.965

Dit zijn bedragen die huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor stookkosten, elektra en overige servicekosten.

De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks indien noodzakelijk aangepast. De stijging in de vergoeding gaat gepaard met de stijging van de kosten voor deze leveringen en diensten. De vergoedingsderving wegens leegstand bedraagt 0,6% van de te ontvangen vergoedingen (2023: 1,0%).

12.2 Lasten servicecontracten

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Levering goederen en diensten	€ 1.845.924	€ 1.322.589
Toegerekende personeelskosten	- 218.413	- 222.974
Toegerekende overige organisatiekosten	- 43.825	- 33.288
Totaal servicecontracten	€ 2.108.162	€ 1.578.851

Dit betreffen de kosten inzake de servicecontracten. De te ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van de gemaakte servicekosten zijn opgenomen onder de opbrengsten.

De kosten van de leveringen en diensten zijn gestegen ten opzichte van 2023, door hogere stookkosten en elektra. De kosten voor buurtbeheer worden onder de lasten servicekosten verantwoord.

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Toegerekende personeelskosten	€ 1.739.099	€ 1.881.288
Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.091.974	- 835.820
Toegerekende afschrijvingen	- 254.943	- 123.362
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 3.086.016	€ 2.840.470

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Reparatieonderhoud	€ 3.360.466	€ 3.072.475
Mutatieonderhoud	- 1.058.561	- 1.037.407
Onderhoud specifieke mutatiewoningen	- 1.379.340	- 962.159
Schilderwerk	- 1.503.714	- 777.636
Planmatig onderhoud	- 5.287.044	- 3.792.940
Cv-onderhoud	- 914.495	- 524.634
Contracten	- 1.603.709	- 1.264.434
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (onderhoud)	- 116.083	- 256.436
Onderhoud rekening huurder	- 350.877	- 456.025
Onderhoud betreffende onderhoudsabonnement	- 390.086	- 318.866
Onderhoud VVE	- 436.981	- 384.989
Toegerekende personeelskosten	- 2.849.414	- 2.624.201
Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.477.706	- 1.062.720
Toegerekende afschrijvingen	- 386.526	- 181.188
Totaal onderhoudsuitgaven	€ 21.115.000	€ 16.716.111
Af: Aan huurders doorberekende onderhoudskosten	- 301.398	- 398.653
Af: Dekking technische dienst/planmatigonderhoud	- 1.056.967	- 817.623
Af: Vergoeding onderhoudsabonnement	- 318.817	- 331.453
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 19.437.819	€ 15.168.381

Schilderwerk en planmatig onderhoud vallen in 2024 hoger uit, dit heeft te maken met cycli van gepland onderhoud, bijvoorbeeld bij schilderwerk is dit 7 jaar.

Daarnaast valt ook reparatieonderhoud hoger uit dan voorgaand jaar. Ook hebben we meer onderhoud uitgevoerd aan specifieke mutatiewoningen. Dit komt doordat de kosten aanzienlijk zijn geweest maar ook doordat er meer grotere mutaties hebben plaats gevonden dan in 2023.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Belasting	€ 2.655.833	€ 2.460.513
Verzekeringskosten	- 535.422	- 418.216
Verhuurderbijdrage Huurderscommissie	- 26.321	- 37.180
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 3.217.577	€ 2.915.909

De verzekeringskosten zijn in 2024 hoger geweest door meer schades t.o.v. 2023 waardoor meer aanspraak op het eigen risico is gedaan.

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Totale verkoopopbrengsten bestaand bezit	€ 1.374.621	€ 87.150
Af:		
- kostprijs verkopen	- 740.287	- 50.000
- verkoopkosten	- 20.518	- 1.871
Verkoopresultaat bestaand bezit	€ 613.816	€ 35.279

Het resultaat uit verkoop bestaand bezit heeft betrekking op de verkoop van 6 woningen (2023: verkoop grondperceel aan de Holtjesstraat.

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Onrendabele toppen op huurprojecten	€ 20.169.409	€ 23.126.824
Niet gerealiseerde plankosten	- -	- 1.008.725
Afboekkosten sloop	- -	- -
Toegerekende kosten	- 486.609	- 390.781
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 20.656.018	€ 24.526.330

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Waardeverandering DAEB vastgoed	€ 55.084.946	€ -96.115.250
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 55.084.946	€ -96.115.250

Waardeverandering niet-DAEB vastgoed	€ 2.544.097	€ -1.395.014
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 2.544.097	€ -1.395.014

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Waardeverandering grondposities	€ 375.000	€ 150.000
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€ 375.000	€ 150.000

18. Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Afschrijving	€ 465.303	€ 385.507
Boekresultaat	- 357.093	-
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 822.396	€ 385.507

Het boekverlies van € 357K betreft de gedesinvesteerde activa in bedrijfsgebouwen en -terreinen.

19. en 20. Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten, inleenkosten en overige personeelskosten

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Lonen en salarissen	€ 5.239.609	€ 4.606.473
Sociale lasten	- 846.183	- 756.412
Pensioenlasten	- 583.475	- 581.038
Inleenkosten	- 687.002	- 1.058.785
Overige personeelskosten	- 417.295	- 368.378
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	€ 7.773.564	€ 7.371.086
Waarvan toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	- 218.413	- 222.974
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	- 1.739.099	- 1.881.288
- Lasten onderhoudsactiviteiten	- 2.849.414	- 2.624.201
- Overige organisatiekosten	- 1.403.659	- 1.211.558
- Leefbaarheid	- 803.277	- 837.674
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	- 759.703	- 593.391
	€ 0	€ 0

De kosten voor lonen en salarissen inclusief sociale lasten en pensioenlasten hebben betrekking op gemiddeld 80,3 fte (2023: 78,7 fte). De gemiddelde kosten per fte zijn € 65.267 (2023: € 58.547). De stijging is te verklaren door de CAO-loonsverhoging per 1 januari 2024. De geheven pensioenlast over de CAO-loonsverhoging is pas zichtbaar in het volgende jaar. Uitgedrukt in een percentage van de lonen en salarissen bedragen de sociale lasten en pensioenlasten 27,3% (2023: 29,0%).

In onderstaand overzicht is het gemiddeld aantal fte's in dienst per team zichtbaar.

Functionele indeling	2024	2023
Verhuur & beheeractiviteiten	20,8	21,6
Onderhoudsactiviteiten (incl. nieuwbouw)	39,2	38,0
Verkoop	0,1	0,1
Organisatiekosten	13,3	11,4
Leefbaarheid	7,0	7,7
Totaal gemiddeld FTE in dienst	80,3	78,7

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen).
2. De toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen) is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

21. Overige organisatiekosten

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Obligo	- 77.150	- 343.731
Accountants- en advieskosten	- 289.469	- 330.380
Toegerekende personeelskosten	- 1.403.659	- 1.211.558
Overige organisatiekosten	- 155.923	- 178.487
Totaal overige organisatiekosten	€ 1.926.201	€ 2.064.156

Accountantshonoraria	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Controle jaarrekening	€ 123.420	€ 121.182
Andere controlewerkzaamheden	- 9.680	- 9.898
Totaal	€ 133.100	€ 131.079

Forvis Mazars is vanaf 2024 de controlerend accountant van Beter Wonen. Om onafhankelijkheid maximaal te waarborgen heeft Beter Wonen fiscaal advies bewust gescheiden van de accountantscontrole en derhalve wordt het fiscaal advies niet door Forvis Mazars uitgevoerd.

22. Leefbaarheid

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Leefbaarheid	€ 1.401.950	€ 1.278.263
Totaal leefbaarheid	€ 1.401.950	€ 1.278.263

In 2024 is ingezet op leefbaarheid waaronder meer FTE op buurtbeheer, sociaal wijkbeheerder en maatschappelijk consulenten. Hierbij is ook gebruik gemaakt van inleenkrachten. Hierdoor zien we de kosten in 2024 toenemen ten opzichte van 2023.

23. Saldo financiële baten en lasten

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	€ 71.056	€ 95.780
Overige opbrengsten	- 0	- 0
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	€ 71.056	€ 95.780

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en deposito's	€ 86.062	€ 0
Overige rentebaten	- 13.340	- 6.458
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 99.402	€ 6.458

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en banken	€ 7.691.447	€ 7.031.883
Rentelasten rekening-courant	-	-
Overige rentelasten	- 96.673	- 64.576
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€ 7.788.119	€ 7.096.459

De renteopbrengsten activa in ontwikkeling worden nacalculatorisch bepaald op basis van de gemiddelde investeringskosten. De daarbij gehanteerde rentevoet is de gemiddeld betaalde rente

op langlopende leningen o/g en kortlopende kasgeldleningen van het vorig boekjaar. Voor 2024 is het rentepercentage aldus bepaald op 2,81% (2023: 2,79%).

24. Vennootschapsbelasting

Over 2024 is zowel acute belasting als de mutatie over de latenties in het resultaat verantwoord. In 2024 is bij het bepalen van de latenties rekening gehouden met de geldende tarieven in de vennootschapsbelasting. De fiscale actualisatie voorgaande jaren betreft de fiscale correctie van het fiscale jaar 2023.

De effectieve belastingdruk over 2024 is -7,6% (2023: -1,6%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Acute belastingen	€ 713.458	€ 1.144.804
Mutatie actieve belastinglatentie	- 15.218	- 4.442
Mutatie passieve belastinglatentie	- 62.157	- 27.700
Fiscale actualisatie voorgaande jaren	- 49.442	592.781
Totaal	€ 685.525	€ 1.760.843

Verloopoverzicht van commercieel naar fiscaal resultaat	boekjaar 2024	boekjaar 2023
Commercieel resultaat voor belasting	€ 45.930.471	€ -109.669.773
Waardeveranderingen - fiscaal niet erkend	- 37.459.635	- 120.637.089
Afschrijvingen	- 381.436	- 451.767
Resultaat - verkopen (fiscaal HIR toegepast)	- 613.816	0
Onderhoudslasten	- 10.783.633	- 11.497.704
Overige bedrijfskosten	- 489.195	-
Renteaftrekbeperking	- 6.643.716	- 5.508.660
Overige verschillen	- 28.419	- 36.567
Belastbaar bedrag	€ 2.818.054	€ 4.489.938
Af: verliesverrekening	- 0	- 0
Belastbaar bedrag	€ 2.818.054	€ 4.489.938
Verschuldigde winstbelasting	€ 713.458	€ 1.144.804

25. Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen noemenswaardige gebeurtenissen voorgedaan welke invloed hebben op de jaarrekening 2024

Overige toelichtingen

Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

De informatie in het kader van de WNT is als volgt:

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	Marjan Nekkers
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	169.776
Beloningen betaalbaar op termijn	23.834
<i>Subtotaal</i>	<i>193.610</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	193.610
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	Marjan Nekkers
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.797
Beloningen betaalbaar op termijn	21.991
<i>Subtotaal</i>	<i>183.788</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
Bezoldiging	183.788

Op basis van de in november 2015 door minister Blok gepubliceerde staffel 'klasse F' bedraagt de maximale bezoldiging voor een topfunctionaris binnen Beter Wonen over het jaar 2024 € 195.000 (2023: € 187.000). Binnen Beter Wonen kwalificeert alleen de directeur-bestuurder als topfunctionaris. Het managementteam adviseert de bestuurder en draagt geen integrale bestuursverantwoordelijkheid. Over 2024 valt de bezoldiging binnen het toepasselijke bezoldigingsmaximum.

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor de directeur-bestuurder bedraagt € 193.610 (2023: € 183.788). Naast de hierboven krachtens de WNT vermelde componenten, bevat deze bezoldiging tevens de verplichte sociale verzekeringspremies.

Bovenstaande kosten zijn onderdeel van de lonen en salarissen (zie 19 en 20) welke zijn toegerekend aan meerdere activiteiten in de functionele W&V.

Toezichthoudende topfunctionarissen

In de bedrijfslasten, welke zijn toegerekend aan meerdere activiteiten in de functionele W&V, zijn tevens de kosten voor de Raad van Commissarissen opgenomen. De WNT is ook van toepassing op de RvC. Zij mogen, op basis van de bindende beroepsregels van de VTW, maximaal 10% (leden van de raad) en 15% (voorzitter van de raad) van de maximale bezoldiging van de directeur-bestuurder verdienen. De totale bezoldiging 2024 van de Raad van Commissarissen bedraagt € 85.800 (2023: € 82.280).

Gegevens 2024											
bedragen x € 1		Dhr. G.B.J. Raanhuis		Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman		Mw. I.J.T. Reijmer		Dhr. A.N. Kreuwel		Dhr. E. Nijhoff	
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Bezoldiging											
Bezoldiging		23.400		15.600		15.600		15.600		15.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		29.250		19.500		19.500		19.500		19.500	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging		23.400		15.600		15.600		15.600		15.600	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2023											
bedragen x € 1		Dhr. G.B.J. Raanhuis		Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman		Mw. I.J.T. Reijmer		Dhr. A.N. Kreuwel		Dhr. E. Nijhoff	
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Bezoldiging											
Bezoldiging		22.440		14.960		14.960		14.960		14.960	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		28.050		18.700		18.700		18.700		18.700	

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband zijn niet van toepassing.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Almelo, w.g. 24 juni 2025

Het bestuur:		Raad van Commissarissen:
.....		
M. Nekkers		G.B.J. Raanhuis, voorzitter
		
		R.E.G.J. Ampting-Wichman, vicevoorzitter
		
		I.J.T. Reijmer
		
		A.N. Kreuwel
		
		E. Nijhoff

De Raad van Commissarissen heeft de opgemaakte jaarrekening vastgesteld op 24 juni 2025.

Overige gegevens

Bestemming resultaat

Bestemming resultaat

De bestemming van het resultaat is conform artikel 3 van de statuten, dit artikel zegt:
'De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.'

Voorgesteld wordt het positieve resultaat ad € 45,2 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

Opgave verbindingen

We hebben bezit in 37 Verenigingen van Eigenaren; VvE's (waaronder 1 slapende VvE) en 1 Coöperatieve Bewonersvereniging, met als vestigingsplaats Almelo. Deze VvE's zijn het directe gevolg van de verkoop van appartementen en ontstaan bij het passeren van de splitsingsakte van een appartementencomplex.

In enkele (20) VvE's heeft Beter Wonen overwegende zeggenschap (>35%). Daar waar sprake is van overwegende zeggenschap, vindt in verband met het relatief geringe belang geen consolidatie plaats in de jaarrekening van Beter Wonen.

Het corporatiebelang is gerelateerd aan de stemverhouding. Van alle in de tabel genoemde verenigingen berust het beheer bij een drietal beheerders, te weten; VBT, Partners en VvE-beheer, VZB.

Naast de in de tabel genoemde VvE's is Beter Wonen betrokken bij vier overkoepelende Verenigingen van Eigenaren te weten:

- VvE complex Aalderinkshof: beheer van 3 appartemententorens waaronder VvE Aalderinkshof Toren B (één stem per appartemententoren).
- VvE Ossenkoppelerhoek: beheer van de VvE-complexen Jacob van Ruysdaelstraat, Frans Halsstraat, Jan van Goyenstraat, Meindert Hobbemastraat en Pieter de Hoochstraat (één stem per VvE-complex).
- VvE appartementencomplex Magnoliapark: beheer van 4 appartemententorens waarvan 3 torens in eigendom bij Beter Wonen (één stem per appartemententoren).
- VvE appartementencomplex P.C. Boutensstraat: beheer van VvE-complexen P.C. Boutensstraat 37-95, P.C. Boutensstraat 97-191, P.C. Boutensstraat 193-239, P.C. Boutensstraat 241-287.

De laatste twee VvE's zijn gericht op het tuinonderhoud.

Tot en met 2013 heeft Beter Wonen het beheer voor de VvE's als zelfstandige activiteit uitgevoerd. Vanaf 1-1-2014 is Beter Wonen met deze activiteit gestopt en is het beheer voor alle VvE's overgedragen aan een andere beheerder.

Tabel Vereniging van Eigenaren (VvE)

Naam VvE	Totaal aantal woningen	Woningen Beter Wonen	Totaal aantal stemmen	Aantal stemmen Beter Wonen	Eigen vermogen 31-12-2023	Balans Totaal 31-12-2023	Totaal- bijdrage 2024	Totaal- bijdrage Beter Wonen 2024
VvE Clematisstraat 11-53	22	10	22	10	98.508	140.577	33.849	15.386
VvE Clematisstraat 55-85	16	4	16	4	103.794	155.042	25.211	6.303
VvE Berlagelaan 1-23	12	5	124	53	80.572	80.889	33.751	14.332
VvE H. de Keyserstraat 1-23	12	8	124	86	120.845	121.241	24.740	17.325
VvE J. van Campenstraat 1-23	12	6	124	58	87.978	88.237	24.525	11.870
VvE L. de Keystraat 1-23	12	9	124	91	121.084	122.401	27.373	20.250
VvE P. Poststraat 1-23	12	5	124	51	98.894	99.182	34.309	14.130
VvE Fr. van Eedenstraat	24	9	244	92	133.047	133.047	37.690	14.211
VvE P.C. Boutensstraat 193-239	24	18	244	183	97.855	97.846	42.333	31.750
VvE P.C. Boutensstraat 241-287	24	11	244	112	80.174	80.191	49.587	22.602
VvE P.C. Boutensstraat 97-191	48	40	488	396	220.770	221.593	91.164	74.238
VvE P.C. Boutensstraat 37-95	30	23	305	228	116.171	116.289	56.649	42.415
VvE Fr. Halsstraat	24	2	228	22	104.643	104.938	54.928	5.164
VvE J. van Goyenstraat	24	3	228	31	100.471	105.330	45.632	6.102
VvE J. van Ruysdaelstraat	24	3	228	31	89.373	89.914	41.638	5.545
VvE M. Hobbemastraat	24	8	228	74	81.799	82.266	59.533	19.422
VvE P. de Hoochstraat	24	7	228	75	116.381	116.727	51.195	16.554
VvE Bartokstraat	10	1	10	1	2.387	1.506	18.000	1.800
VvE Paganinistraat	10	5	10	5	5.673	8.272	12.426	6.213
VvE Bellinistraat	10	3	10	3	37.064	37.049	14.010	4.203
VvE Bizetstraat	10	3	10	3	30.502	31.185	14.906	4.472
VvE Chopinstraat	10	5	10	5	34.796	34.910	18.227	9.113
VvE Ravelstraat	10	2	10	2	22.288	21.602	20.160	4.032
VvE Rossinistraat	10	4	10	4	30.109	30.008	16.800	6.720
VvE Smetanastraat	10	3	10	3	16.753	16.758	13.202	3.961
VvE Aalderinkshof Toren B	22	20	185	161	55.539	61.777	61.016	53.949
VvE complex De Gors te Almelo	34	34	2	1	43.354	43.370	10.506	6.553
VvE J. Israëlsstraat 1-41	21	5	21	5	93.724	94.798	33.955	7.428
VvE Windmolenbroeksweg 21-61	21	3	21	3	61.222	62.802	40.862	5.237
VvE Manchester	41	40	418	408	20.296	25.468	61.290	59.824
VvE Bavinkstraat	20	20	5	4	11.413	11.428	6.430	5.163
Coöp. Bewonersvereniging Beter Wonen UA	32	28	32	28	229.759	241.546	34.581	30.257
VvE Gebouw Havenblok Almelo	0	0	123	81	26.670	31.637	110.710	72.910
VvE Appartementencomplex Magnoliapark (HS)			25	18	15.464	16.112	10.955	7.888
VvE Hofkampstraat (KvK 51138395)					0	0	0	0
VvE De Galerij 1 (hoofdsplitsing) (Werfstraat / Waagplein)	30	30	2	1	15.626	6.377	8.610	4.097
VvE Nieuwe Haven Zuid	42	42	3	1	2.092	523	11.492	4.712
	711	419	4.240	2.334	2.607.090	2.732.839	1.252.245	636.130

Lijst met afkortingen

AC	Audit Commissie: gemandateerde commissie vanuit de Raad van Commissarissen (zie RvC)
ATAD	Anti Tax Avoidance Directive: een maatregel om belastingontwijking door multinationals via bovenmatig financieren met vreemd vermogen te voorkomen
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming
AW	Autoriteit Woningcorporaties
BOG	Bedrijfs Onroerend goed: Bedrijfsruimten, winkelpanden, garages e.d.
BTIV	Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting: betreft een nadere invulling van de Woningwet en bevat regels over de toelatingen, rechtsvormen, organisatie van woningcorporaties, het bestuur, de financiering, toegestane tegenpartijen, maar bijvoorbeeld ook regels over investeringen in niet-DAEB vastgoed
COSO-model	Risicomanagementmodel die organisaties helpt hun interne beheersingssysteem te verbeteren.
CPI	Consumentenprijsindex
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
DCF	Discounted Cashflow: de verwachte toekomstige kasstromen contant worden gemaakt tegen de op dat moment geldende rentecurve.
ERP-systeem	Enterprise Resource planning. Een ERP systeem automatiseert en verbindt bedrijfsprocessen binnen een organisatie. Alle gegevens van de verschillende afdelingen worden opgeslagen in een centrale database, waardoor ze altijd voor iedere medewerker inzichtelijk zijn..
FMP	Financieel Meerjarenplan
FTE	Fulltime Equivalent: rekenenheid voor personeelsomvang, 1 FTE is een volledige werkweek
ICR	Interest Coverage Ratio (rentedekkingsratio): verhouding van de operationele kasstroom ten opzichte van de omvang van de rentelasten ($\text{= Operationele kasstroom (zonder rente)} \div \text{Rente}$)
KCC	KlantContactCentrum
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector: Voert een continu meting uit rondom de kwaliteit van de dienstverlening
LTV	Loan to value: verhouding van de omvang van de leningen ten opzichte van de waarde van het bezit ($\text{= Schuldpositie nominaal} \div \text{Beleidswaarde vastgoed}$)
Leningen u/g	Uitgegeven leningen
MJOB	Meerjaren Onderhoudsbegroting

MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MVA	Materieel vaste activa
Niet-DAEB	Zie DAEB
PE-punten	Permanente Educatie punten
RJ	Raad voor de Jaarverslaggeving
RTiV	Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
RvC	Raad van Commissarissen: interne toezichthouder, werkgever en sparringpartner DB
TI-niveau	Toegelaten instelling (DAEB+niet-DAEB)
VvE	Vereniging van Eigenaren
VSO	Vaststellingsovereenkomst (belastingdienst)
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
WNT	Wet Normering Topinkomens: de regels voor de (semi)publieke sector staan in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Het inkomen van een topfunctionaris in de (semi)publieke sector mag maximaal 130% van een ministerssalair zijn. Er gelden binnen de WNT specifieke staffels voor zorginstellingen, onderwijsinstellingen, cultuurfondsen en woningcorporaties.
WOZ	Waardering Onroerende Zaak: jaarlijks door gemeente(n) vastgestelde waarde van vastgoed (vrije verkoopwaarde). Grondslag voor de OZB (onroerendezaakbelasting). Gemeenten bepalen de WOZ-waarde aan de hand van taxaties, recent gerealiseerde verkopen en/of een computermodel.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Controleverklaring toevoegen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Almelose Woningstichting “Beter Wonen”

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Almelose Woningstichting “Beter Wonen” te Almelo gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Almelose Woningstichting “Beter Wonen” op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Almelose Woningstichting “Beter Wonen” zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 18,2 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 935.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstromen (exclusief opbrengsten uit hoofde van incidentele verkooptransacties).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 546.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Almelose Woningstichting "Beter Wonen" en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Almelose Woningstichting "Beter Wonen" inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Almelose Woningstichting "Beter Wonen" heeft hierover verslag gedaan in hoofdstuk 3 "Risicobeheersing" op pagina 35 van het jaarverslag.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Almelose Woningstichting “Beter Wonen”.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering en vastgoedbeheer, teamcoördinator controlling en de concerncontroller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening.
- Risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Almelose Woningstichting “Beter Wonen” persoonlijk voordeel hebben gerealiseerd middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze opbrengsten van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten;
	Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Almelose Woningstichting “Beter Wonen” en van de door Almelose Woningstichting “Beter Wonen” gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers;
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan;
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst;
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het MT, de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de teamcoördinator controlling of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Almelose Woningstichting “Beter Wonen” mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Almelose Woningstichting “Beter Wonen” om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten beoordeeld voor ten minste twaalf maanden vanaf de einddatum van de verslagperiode. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd.

Onze bevindingen

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 818 miljoen hetgeen neerkomt op 90% van het balanstotaal van Almelose Woningstichting “Beter Wonen”.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Almelose Woningstichting “Beter Wonen” past hierbij voor een deel van het bezit ad € 780 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden toe zoals toegelicht op pagina 86 van het jaarverslag.

De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie daardoor kan afwijken van de daadwerkelijke marktwaarde. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’).

De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Almelose Woningstichting "Beter Wonen" gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de netto contante-waardeberekening van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven. Deze kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn in de beleidswaarde diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in overeenstemming met de toelichting in paragraaf 'Schattingswijzigingen', op pagina 81 van het jaarverslag. De schattingswijzigingen zien toe op de bepaling van de disconteringsvoet en de wijze waarop in de beleidswaardeberekening rekening wordt gehouden met toekomstige kasstromen. Met name de aanpassing van de disconteringsvoet heeft een groot financieel effect. Waar voorgaand jaar de disconteringsvoet voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat ook werd gehanteerd voor de bepaling van de beleidswaarde, is deze vanaf verslagjaar 2024 voorgeschreven op een vaste waarde van 4,17% en 4,7% voor respectievelijk het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Deze in het Handboek voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde voor het bezit van Almelose Woningstichting "Beter Wonen" niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Almelose Woningstichting "Beter Wonen" gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 3 oktober 2023 benoemd als accountant van Almelse Woningstichting “Beter Wonen” vanaf de controle van het boekjaar 2024 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Almelose Woningstichting "Beter Wonen".
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 25 juni 2025

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

S. van der Worp MSc RA